

**UCHWAŁA NR VIII/71/11  
RADY GMINY ALEKSANDRÓW KUJAWSKI**

z dnia 6 lipca 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie  
ewidencyjnym Łazieniec, gmina Aleksandrów Kujawski**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, ze zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 ze zm.<sup>2)</sup>) oraz uchwały Rady Gminy Aleksandrów Kujawski Nr VII/72/07 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 6 czerwca 2007r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Łazieniec, gmina Aleksandrów Kujawski zmienionej uchwałą rady Gminy Aleksandrów Kujawski Nr XXX/430/10 z dnia 31 marca 2010r., Rada Gminy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

**§1.** 1. Po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Kujawski uchwalonego uchwałą Nr XIX/129/2000 z dnia 14 kwietnia 2000r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Łazieniec, zwanym dalej planem miejscowym, określony w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu.

2 Integralną częścią uchwały jak w ust. 1 jest :

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:2000 z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali 1:10000;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji zakresu infrastruktury technicznej, które należało do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania .

**§2.** 1. Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy, obsługi i zagospodarowania terenu następuje w oparciu o:

- 1) znaczenia ogólne określone zostały w rozdziale I;
- 2) znaczenia graficzne planu, określone w rozdziale II uchwały i na rysunku planu;
- 3) ustalenia ogólne planu miejscowego określone w rozdziałach III do V uchwały;
- 4) przepisy końcowe określone rozdziale VI .

2 ustalenia tekstowe planu zapisane są w układzie:

- 1) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze planu;
- 2) ustaleń szczegółowych dla każdego terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi terenu o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonego symbolem liczbowo- literowym na rysunku planu ;

3. ustalenia ogólne planu zapisane są w następującej formie :

- 1) przeznaczenie terenu , linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ;
- 10) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i budowy infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Ustalenia szczegółowe zapisane są w formie wynikającej ze specyfiki poszczególnych terenów.

5. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu określone jako orientacyjne, mogą podlegać uściśleniu w projekcie zagospodarowania terenu zwiększając lub zmniejszając teren sąsiedni o maksymalną powierzchnię do 10% na powiększenie terenu lub zmniejszenie.

6. Stawki procentowe o których mowa w ust. 3 pkt.12 zostały określone w ustaleniach końcowych rozdział VI, § 49 niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejących obiektów , infrastruktury i urządzeń technicznych do funkcji określonej planem , z wyłączeniem przebudowy , rozbudowy, nadbudowy;
- 2) budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – należy przez to rozumieć budynki w rozumieniu przepisu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz.1118 z późn. zm.), które mogą posiadać lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku ;
- 3) dachu płaskim lub niskim - należy przez to rozumieć dach o jednej, lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem nie większym niż 15<sup>0</sup> ;jako dach z pustką powietrzną lub stropodach;
- 4) dachu średnio wysokim- należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem nie większym niż 30<sup>0</sup> ;
- 5) dachu wysokim- należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> ;
- 6) harmonijnym charakterze zabudowy - należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów o podobnych walorach architektonicznych charakteryzujących się podobnymi parametrami (np. proporcje , gabaryty obiektu, rodzaj dachu, rodzaj i kolorystyka materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego);
- 7) linie rozgraniczające stałe- należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu określone jako stałe;
- 8) linie rozgraniczające orientacyjne - należy przez to rozumieć tereny o różnym przeznaczeniu określone jako orientacyjne, które podlegają uściśleniu w projekcie zagospodarowania terenu zwiększając lub zmniejszając teren sąsiedni o maksymalną powierzchnię do 10% na powiększenie terenu lub jego zmniejszenie.
- 9) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć teoretyczną granicę wyznaczoną na określonym terenie i przedstawioną na rysunku planu znakiem graficznym,
- 10) obszarze oddziaływania obiektu - należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu lub urządzenia budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu zgodnie z definicją zawartą art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane ( Dz.U. z 2006r. Nr 156, 1118 z późn. zm.);
- 11) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 ust. 1;

- 12) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu pokrytą roślinnością, stanowiącą powierzchnię zieleni naturalnej lub urządzonej w formie zieleni trawiastej, niskiej i wysokiej;
- 13) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie lub funkcję podstawową, które jest głównym przeznaczeniem i powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tj wskazywać ponad 50% powierzchni terenu zajętego pod tę funkcję, jeżeli są jeszcze inne przeznaczenia to są oznaczone symbolami według legendy planu;
- 14) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć przeznaczenie lub funkcja, które może uzupełniać przeznaczenie podstawowe na danym terenie, nie przekraczając 30 % powierzchni brutto terenu objętego liniami rozgraniczającymi; może być przeznaczeniem towarzyszącym przeznaczeniu podstawowym, które wynika z przepisów prawa budowlanego określonym w definicjach form zabudowy;
- 15) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące w danej chwili przepisy prawne (ustawy i rozporządzenia), zwane również przepisami szczególnymi regulujące zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 16) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:2000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 17) terenie – należy przez to rozumieć przestrzeń wydzieloną z obszaru objętego niniejszym planem liniami rozgraniczającymi;
- 18) teren zamknięty – o którym mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dn. 17 maja 1989r. –Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000r. Nr100 z późn. zmianami), wyłączony z ustaleń niniejszego planu miejscowego; o którym mowa w art. 2 ustawy z 27marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 19) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Aleksandrowie Kujawskim
- 20) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć działalność zdefiniowaną w odrębnych przepisach szczególnych, obejmująca wyłącznie takie usługi, które nie powodują oddziaływania w formie zjawisk fizycznych dla otaczającego środowiska –zwłaszcza w formie hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza-odór i wód itp., według norm określonych odrębnymi przepisami w tym np. z zakresu ochrony środowiska, inspekcji sanitarnej, jeżeli nie są zaliczone do mogących potencjalnie pogorszyć stan środowiska
- 21) usługach uciążliwych dla środowiska - należy przez to rozumieć uciążliwość wywołaną działalnością gospodarczą, która nie może wykraczać poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny, a tym samym nie może wywoływać konieczności ustanawiania strefy uciążliwości oddziaływania, chyba że właściwe organy sanitarne i ochrony środowiska dopuszczają taką możliwość i jeżeli są zaliczone do mogących potencjalnie pogorszyć stan środowiska;
- 22) wskaźnika powierzchni zabudowy –należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wyrażony w procentach;
- 23) zabudowa rezydencjalna – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bez funkcji usługowej, na terenie działek o powierzchni wielkości powyżej 2500m<sup>2</sup>, usytuowanych w terenach o zróżnicowanej konfiguracji terenu, z których wynika ustalona wielkość powierzchni działki i jej kształt;
- 24) zieleń urządzonej - należy przez to rozumieć zieleń zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoka lub niską ukształtowaną funkcjonalnie i estetycznie wg projektu zieleni z dopuszczeniem elementów małej architektury stworzonej jako przestrzeń publiczna dla wypoczynku ludności;
- 25) zieleń naturalna - należy przez to rozumieć stan w którym istnieje naturalny krajobraz z zielenią istniejącą na gruncie lub środowisku przyrodniczym, lub siedlisko przyrodnicze wraz z występującymi w nich roślinami i pojedynczymi drzewami oraz uprawy rolnicze zaspakajające potrzeby człowieka.

## **Rozdział 2.**

### **Oznaczenia graficzne**

§ 4. 1. Rysunku planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granic obszaru objętego ustaleniami planu,

- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o charakterze stałym,
- 3) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne, co oznacza, że lico budynku nie może przekroczyć tej linii w kierunku drogi, lub innych elementów terenu,
- 4) linie zabudowy obowiązujące,
- 5) linie rozgraniczenia wewnętrznego podziału terenu o różnym przeznaczeniu o charakterze wynikającym ze sposobu użytkowania gruntu,
- 6) granice i obszar oddziaływania obiektu, lub urządzenia technicznego w tym linii napowietrznej SN 15kV,
- 7) symboli określających przeznaczenie terenów oznaczonych odpowiednio numerem i symbolem wyróżniającym je spośród innych terenów,
- 8) wymiarowanie szerokości dróg.

2. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą wyodrębnia się tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu symbolami, które oznaczają przeznaczenie terenu:

- 1) **U/AK/ZP** – tereny zabudowy usługowo-administracyjnej i kultury z zielenią towarzyszącą;
- 2) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 4) **MNr** - tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej;
- 5) **R/MN..** - tereny upraw rolnych i zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) **U/P/MN** - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej, produkcyjnej nieuciążliwej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 7) **U/MN** - tereny zabudowy usługowo- mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) **ZI** - tereny zieleni naturalnej,
- 9) **ZP** - teren zieleni parkowej urządzonej;
- 10) **ZP/US** - tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem urządzeń sportowych z zakazem zabudowy kubaturowej;
- 11) **ZP/MN** - tereny zieleni naturalnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 12) **ZP/U/MN** - tereny zieleni naturalnej i urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 13) **ZP/MNr**- tereny zieleni naturalnej i urządzonej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjalnej,
- 14) **Ws**- tereny zbiornika wodnego z wodą zbierającą nadmiar wód w glebie i wody opadowe,
- 15) **Ls** – las,
- 16) **W** - tereny wód : rowy melioracyjne i rowy woda okresową,
- 17) **KD...** - tereny komunikacyjne ustalone niniejszym planem, jak:
  - a) **KDL** - drogi publiczne w klasie lokalnej zbiorczej,
  - b) **KDD** - drogi publiczne w klasie dojazdowej,
  - c) **KDd** - drogi pieszo- jezdne, publiczne,
  - d) **KDW** - drogi wewnętrzne niepubliczne,
  - e) **KDWx** – drogi pieszo-jezdne niepubliczne,
  - f) **KSr** - publiczna ścieżka rowerowa.



3. Oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych, które winny zostać uwzględnione w ustaleniach planu, jak:

- 1) obszar oddziaływania obiektu -istniejącej napowietrznej linii energetycznej SN –15kV, jako pas terenu o szerokości minimum 6,5m licząc od osi linii w obie strony, na rysunku planu oznaczona „szrafem linii ukośnych” ;
  - 2) terenu o dużych spadkach powyżej 5%, ( wyznaczony na podstawie dokumentacji, ekofizjograficznej obszaru miejscowości Łazieniec) - wymagający wykonania wstępnych badań geologicznych gruntu przed podjęciem działań projektowych realizacji obiektów kubaturowych, na rysunku planu oznaczony „ szrafem w kratkę”.
4. Oznaczenia na rysunku planu niewymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.

### **Rozdział 3. Ogólne ustalenia planu**

§ 5. 1. Ustalenia ogólne planu obowiązują dla wszystkich terenów w granicach planu, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ustala się jego przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dla terenów przeznaczonych dla więcej niż jednej funkcji ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczone (funkcję dopuszczalną) lub uzupełniające;
- 3) przeznaczenie terenu ustala się na rysunku planu symbolem numerowym i literowym wyróżniającym go spośród innych terenów.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) wymóg wydzielenia geodezyjnego kolejno terenów wyodrębnionych według rysunku planu, w następującej kolejności : tereny dróg lokalnych zbiorczych(poszerzenia i rozbudowa), ulic dojazdowych , budowy urządzeń i sieci technicznego uzbrojenia , a następnie podziały pozostałych terenów według potrzeb właścicieli nieruchomości , lub według planów scalenia nieruchomości,
- 2) nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna , zabudowa usługowa i produkcyjna, winna wprowadzać harmonię i ład przestrzenny bez zakłóceń kompozycyjno – wizualnych w odniesieniu do zabudowy i zainwestowania terenów sąsiednich ,
- 3) nowy podział terenu na działki budowlane winien być zgodny z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla wyodrębnionych terenów w tekście lub załączniku graficznym;
- 4) dla budynków mieszkalnych projektować kształt dachów jako średnio- wysokie lub wysokie, dwu lub wielospadowe z pokryciem dachówka ceramiczną lub blacho-dachówką;
- 5) dla budynków usługowych lub produkcyjno-usługowych ustala się dachy niskie lub stropodachy , średnio wysokie dwuspadowe , lub jednospadowe , chyba , że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) obowiązuje zakaz budowy nowych obiektów w granicy działek budowlanych chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) w obrębie jednej działki zabudowa powinna posiadać harmonijny charakter zabudowy i nawiązywać do siebie architektonicznie i kolorystycznie :
  - a) w obrębie jednej działki na budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy średnio wysokie lub płaskie o rodzaju pokrycia jak dach budynku mieszkalnego;
  - b) na budynkach usługowych dopuszcza się dachy jak na budynkach usługowo-produkcyjnych;
- 8) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zakaz budowy tuneli foliowych i szklarni ,w wyjątkiem niewielkich obiektów o powierzchni do 10,0m<sup>2</sup> ;
- 9) na poszczególnych działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji (baseny, oczka wodne);
- 10) na poszczególnych działkach budowlanych ustala się realizację : placów postojowych lub miejsca parkingowe, szczególnie dla działek z funkcją usługową lub produkcyjną w ilości miejsc ustalonych dla

określonych funkcji wskazanych w ustaleniach dla układu komunikacji drogowej –rozdział V niniejszej uchwały,

- 1) na działkach o powierzchni powyżej 0,200 ha dopuszcza się budowę stawów rekreacyjnych zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne ;
- 2) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń działek od dróg i ulic publicznych, o powierzchni pełnej o wysokości powyżej 2,0m oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych .

#### § 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie i ochrona istniejących na obszarze planu zbiorników wodnych retencyjnych, rowów melioracyjnych na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) teren biologicznie czynny ,czyli minimalne powierzchnie, które należy pozostawić jako ekologicznie czynne, niezabudowane i nieutwardzone należy projektować o wielkości – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi do poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi , które określone zostały w procentach w stosunku do całości terenu nawet dla najmniejszej działki budowlanej:
  - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowie mieszkaniowej rezydencjalnej i mieszkaniowej jednorodzinnej– ustala się zachowanie terenu biologicznie czynnego o wielkości minimum 50%,
  - b) natomiast w terenach o innych funkcjach ,dopuszczonych do realizacji w obszarze niniejszego planu , zachować minimum 25% terenu w stanie biologicznie czynnym ;
  - c) na terenach usług administracji publicznej dopuszcza się zachować minimum 10% terenu w stanie biologicznie czynnym;
- 3) dla ochrony powietrza i powierzchni ziemi ustalono ,że dla wszystkich obiektów na terenach niniejszego planu, a wymagających ogrzewania ustala się obowiązek zmniejszania uciążliwości dla środowiska w zakresie emisji spalin z urządzeń grzewczych poprzez używanie do ogrzewania paliwa ekologicznego lub rozwiązań technologicznych z zastosowaniem energii wiatru, słońca czy wody;
- 4) w zakresie ochrony zdrowia ludzi - dla wszystkich nowych obiektów lub przebudowywanych na obszarze objętym planem miejscowym , a przeznaczonych na pobyt ludzi, ustalono wymaganie wykonania przez inwestora przyłączy do gminnej sieci przebiegających w ciągach dróg publicznych i dróg wewnętrznych , po uzyskaniu warunków technicznych ich podłączenia od właściwego gestora sieci:
  - a) wodociągowej,
  - b) kanalizacyjnej,
  - c) energetycznej,
  - d) odprowadzenie ścieków –według ustaleń szczegółowych ,dla wyodrębnionych terenów;
  - e) odpady komunalne powinny być składowane na terenie powodującym ich wytworzenie i wywiezione indywidualnie na składowisko odpadów wskazanym przez władze gminy,
- 5) przyjęte rozwiązania projektowe dla planowanych obiektów i użytkowania terenów powinny zapewnić ochronę gleby, wód podziemnych i atmosfery przed przedostawaniem się zanieczyszczeń powstających w trakcie realizacji i eksploatacji obiektów, w tym zakazuje się działań mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego w tym:
  - a) odprowadzania ścieków bytowych i wód opadowych zanieczyszczonych, bezpośrednio do gruntu,
  - b) gromadzenia, składowania i utylizacji odpadów i substancji agresywnych dla środowiska;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej, w tym realizację zbiorników szczelnych z obowiązkowym wywozem do oczyszczalni ścieków; po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej, należy do niej podłączyć istniejące obiekty, a zbiorniki szczelne zlikwidować, na działkach o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 7) wymagana jest ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich, która obejmuje ochronę przed uciążliwościami realizowanych obiektów usługowych lub lokali usługowych wbudowanych powodujących hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne, czy promieniowanie elektromagnetyczne, a wszelka działalność usługowa, techniczna,

produkcyjna i składowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko, tj. przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji i emisji szkodliwych substancji do środowiska, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu i wibracji, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

- 8) obszar objęty granicą występowania wód podziemnych czwartorzędowych zwany Terenem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Czwartorzędowych – oznaczony linią ze znakiem strzałki w kierunku wnętrza w/w obszaru , w tym obszarze istnieje zakaz wydobywania wód podziemnych bez zgody geologa wojewódzkiego i urzędu górniczego oraz ustala się zakaz budowy studni indywidualnych;
- 9) teren o zróżnicowanej konfiguracji z dużymi spadkami, który może być zagrożony erozją mas ziemnych wynikający z oceny gruntu w dokumentacji Ekofizjograficznej terenu objętego niniejszym planem, wymaga przeprowadzenia badań geotechnicznych przed budową obiektów kubaturowych;
- 10) na terenie objętym planem występują tereny o dużych spadkach ponad 5,0% ; w związku z powyższym tereny zagrożone ewentualnym spęływaniem mas ziemnych, zostały oznaczone „szrafowaniem w tzw. kratkę”, dla których ustalono:
  - a) planowana budowa lub zbliżenie się z wykopami do wskazanej granicy zagrożenia osuwiskowego, wymaga wykonania badań geotechnicznych dla określania budowy geologicznej i wytrzymałości gruntu zgodnie z rozporządzeniem wykonawczym do ustawy prawo budowlane;
  - b) badania jak wyżej należy przeprowadzić przed etapem projektowania zabudowy,
- 11) w rozumieniu przepisów ochrony środowiska ,określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów produkcyjnych, tereny MN wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej podlegające ochronie akustycznej.

#### § 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszary objęte planem położone są poza strefami ochrony konserwatorskiej ustalonymi przepisami odrębnymi,
- 2) ustala się, że w przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych na obszarze planu relikwów kultury materialnej, określony teren musi być udostępniony do inwestorskich badań archeologicznych.

#### § 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem stanowią tereny:
  - a) tereny o symbolu - „U/AK/ZP” gdzie symbole oznaczają funkcję „jak: teren usług -(U), administracji i kultury(AK) z małą architekturą oraz teren zieleni parkowej urządzonej – „ZP”;
  - b) tereny dróg publicznych lokalnych - oznaczone symbolami: „KDL” , „KDD” , „KDd” , oraz teren ścieżki rowerowej – o symbolu „K Sr”;
  - c) tereny wód o symbolu – „Ws” i „W” – zbiorników wodnych i rowów;
- 2) ustala się dopuszczalność lokalizowania na wymienionych terenach poza terenami wód - reklam, sieci i urządzeń technicznych – zgodnie z ustaleniami w granicach terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

§ 9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, linie zabudowy, dla wyodrębnionych planem terenów :

- 1) Gabaryty wysokościowe budynków:
  - a) nowe budynki mieszkalne jednorodzinne projektować o wysokości do dwóch lub trzech kondygnacji w tym poddasze użytkowe , dwukondygnacyjne z dachem niskim , parterowe z poddaszem użytkowym , lub bez poddasza z dachem niskim;
  - b) kształt dachu: dachy wysokie jako dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie spadku połaci dachowych do 45<sup>0</sup> , dachy niskie dwuspadowe lub wielospadowe o kącie spadku połaci dachowych od 10<sup>0</sup> do 15<sup>0</sup> , a dachy średnio-wysokie o kącie nachylenia do 35<sup>0</sup> ,
  - c) budynki produkcyjne i dla prowadzenia innej działalności gospodarczej lub obiekty handlowe administracyjne i kultury projektować o wysokości do 10,0m licząc od poziomu terenu do gzymsu budynku z wyjątkiem budowli technicznych i urządzeń budowlanych udokumentowanych, że wymagają innej wysokości technologicznej; przy uwzględnieniu również wysokości istniejących budynków sąsiednich z tolerancją wysokości do 20% na plus lub minus od ustalonej , a wysokości najwyższej kalenicy do 12,0m;

2) Parametry techniczne:

- a) ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy lub zmiany przeznaczenia obiektów istniejących na przeznaczenie docelowe podstawowe dla danego terenu z zachowaniem ustaleń szczegółowych zapisanych dla poszczególnych terenów;
- b) wskaźniki intensywności zabudowy: ustalono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

3) Linie zabudowy dla układu komunikacyjnego ustala się w następująco:

- a) linię zabudowy dla istniejącej drogi wojewódzkiej „0W-KD - Nr 266” (relacji Konin –Ciechocinek, wyznaczającej granice nn. planu) ustala się jako maksymalną nieprzekraczalną co najmniej w odległości 20,0m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni ,
- b) linię zabudowy dla istniejącej drogi powiatowej „0P-KDL” (ul. Wojska Polskiego, wyznaczającej granice nn. planu ) ustala się jako maksymalną nieprzekraczalną , co najmniej w odległości 10,0m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni ,
- c) linię zabudowy dla istniejącej drogi gminnej miejskiej „03-KDL” (ul. Gen. Józefa Hallera) wyznaczająca granicę planu z terenem miasta) ustala się jako maksymalną nieprzekraczalną, co najmniej w odległości 8,0m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni ,
- d) linię zabudowy dla istniejących dróg publicznych lokalnych o funkcji zbiorczej - „01KDL” , „02KDL” , „03KDL” i „04KDL” w obszarze planu ustalono jako maksymalną nieprzekraczalną w odległości co najmniej 8,0 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni;
- e) linię zabudowy dla istniejących i projektowanych dróg publicznych dojazdowych o symbolu -„KDD” ustala się jako maksymalną nieprzekraczalną w odległości 6,0 licząc od istniejącej i projektowanej linii rozgraniczającej drogi ;
- f) linię zabudowy dla projektowanych dróg wewnętrznych o symbolach „-KDW” ustalono dla nowej zabudowy jako maksymalną nieprzekraczalną w odległości 6,0m licząc od linii rozgraniczającej drogi;
- g) linie zabudowy dla obiektów i budynków istniejących zachowuje się bez zmian , natomiast wzdłuż tej linii zabudowy rozbudowa budynków może ich front powiększać o maksimum 20% stanu istniejącego;
- h) linię zabudowy dla istniejących dróg publicznych pieszo- jezdnych o symbolu –KDg, ustala się w odległości co najmniej 6,0m licząc od ich linii rozgraniczających , a linie zabudowy dla obiektów i budynków istniejących zachowuje się bez zmian , natomiast ich rozbudowa wzdłuż tej linii zabudowy zostaje zakazana , należy przyjmować linię zabudowy ustaloną planem;
- i) linię zabudowy dla istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych pieszo- jezdnych o symbolu –KDWx, ustala się w odległości co najmniej 6,0m licząc od ich linii rozgraniczających , a linie zabudowy dla obiektów i budynków istniejących zachowuje się bez zmian , natomiast ich rozbudowa wzdłuż tej linii zabudowy zostaje zakazana , należy przyjmować linię zabudowy ustaloną planem.

4) Linie zabudowy w formie odległości mierzonych w metrach zostały określone:

- a) na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - dla dróg publicznych : o symbolu „KDL” i dróg publicznych dojazdowych o symbolu –„KDD”;
- b) dla pozostałych kategorii dróg linie zabudowy należy przyjmować z tekstu niniejszej uchwały według ustaleń szczegółowych ;
- c) wskaźnik zabudowy: na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , mieszkaniowej z usługami, usługowej z zabudowa mieszkaniową , obowiązuje zasada budowy :
  - nie więcej niż dwóch obiektów kubaturowych na jednej działce, w tym jednego budynku mieszkalnego, o łącznym wskaźniku zabudowy nie większym niż 30%;
  - na terenie usługowych i produkcyjnych dopuszcza się wskaźnik o wielkości do 60%;
  - na terenie usług publicznych i administracji dopuszcza się wskaźnik do 80%.

5) Dopuszczone do realizacji zjazdu i wjazdu na wyodrębnione planem tereny działek budowlanych w zakresie ich usytuowania, należy przyjąć jako zintegrowane parami –bliźniacze, a istniejące zjazdy przyjmuje się



niniejszym planem do pozostawienia bez zmian lub do przebudowy zgodnie z zasadami ustalonych w przepisach wykonawczych do ustawy o drogach publicznych.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) tereny jak w §1, ust. 1 położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej , ustanowionej w oparciu o art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92, poz. 880) oraz zgodnego uchwałą Nr VI/106/11 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 21 marca 2011r. poz. 793 w sprawie obszarów chronionego krajobrazu Niziny Ciechocińskiej, w zakresie ochrony przyrody, a wskazane wg Tabeli Nr 29 poz. 29, więc zagospodarowanie terenów wymaga uwzględniania w projektach budowlanych inwestycji uwarunkowań wynikających z powyższego rozporządzenia, stosownych dla właściwego przeznaczenia terenu oraz uzgadniania ich projektów budowlanych z właściwą terenowo regionalną dyrekcją ochrony środowiska;
- 2) tereny górnicze : na obszarze niniejszego planu nie występują tereny górnicze;
- 3) tereny zagrożone powodzią – na obszarze niniejszego planu nie występują tereny zagrożone powodzią,
- 4) teren narażony na obsuwanie się mas ziemnych – na obszarze niniejszego planu nie występują tereny narażone na obsuwanie się mas ziemnych,

§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) potrzeba dokonania scalania nieruchomości dla dokonania wtórnych podziałów na działki wynika z ustaleń dla terenu wskazanego określonymi stałymi liniami rozgraniczającymi i winna zostać przeprowadzona, jeżeli zostało to zapisane w ustaleniach szczegółowych ;
- 2) dopuszcza się podział istniejących nieruchomości w granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na mniejsze powierzchnie działek bez dokonywania scaleń, jeżeli:
  - a) będzie to zgodne z ustaleniami szczegółowymi ,
  - b) jeżeli dotyczy jednej nieruchomości, która posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej lokalnej , dojazdowej, wewnętrznej lub pieszo-jezdnej;
  - c) lub jeżeli dotyczy jednej nieruchomości posiadającej dostęp do innej drogi wewnętrznej , czy pieszo-jezdnej, które już posiadają bezpośredni dostęp do istniejącej drogi publicznej.

§ 12. Warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach symbolu: „W, Ws” zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów;
- 2) w obszarze oddziaływania linii napowietrznych elektroenergetycznych średniego napięcia „SN”, dla których ustalono pas oddziaływania obiektu i urządzenia o szerokości po 6,5 m w każdą ze stron, licząc od osi linii i ustalono zakaz zabudowy tego pasa terenu budynkami mieszkalnymi i zakaz sadzenia zieleni wysokiej ;
- 3) dopuszcza się zabudowę na terenach wymienionych w pkt. 2 pod warunkiem usunięcia lub przebudowy linii energetycznej w inne miejsce lub dokonanie jej skablowania ,
- 4) na terenie niniejszego planu znajdują się tereny o dużych spadkach powyżej 5% „, wynikające z wniosków opracowania Ekofizjograficznego i Prognozy oddziaływania na środowisko , dla których uwarunkowania zabudowy zawarto w ustaleniach szczegółowych, które wymagają przeprowadzenia oceny geologicznej gruntu działki w miejscu planowanej lokalizacji obiektu pod względem wytrzymałości gruntu oraz stanu wód gruntowych i kierunku ich spływu .

§ 13. Ustalenia z zakresu zasad modernizacji , rozbudowy i budowy systemów komunikacji dotyczących obszaru objętego niniejszym planem: ustalenia zawarte zostały w rozdziale V niniejszej uchwały.

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, , rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dotyczących obszaru objętego niniejszym planem:

- 1) Plan ustala zaopatrzenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w zakresie zaopatrzenia w wodę , energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych.
- 2) Plan ustala realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych na cele publiczne , w szczególności na terenach dróg publicznych w ich liniach rozgraniczających .

- 3) Jeżeli w wyniku zastosowanych rozwiązań technicznych nie można zlokalizować sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach wymienionych w ust. 3 dopuszcza się ich sytuowanie na pozostałych terenach .
- 4) Ustala się prowadzenie nowo projektowanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnej , za wyjątkiem przyłączy tymczasowych .
- 5) Na terenie objętym planem dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni do 400m<sup>2</sup> pod obiekty obsługi technicznej gminy , w tym w szczególności związanych z infrastrukturą techniczną i sytuowanie ich tak , aby były dostępne z drogi publicznej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi .
- 6) Z zakresu urządzeń wodociągowych:
  - a) urządzenia sieci wodociągowej jako zadanie publiczne projektować w pasach dróg publicznych oraz w pasach dróg wewnętrznych, po uzgodnieniu z zarządcą lub z właścicielami dróg ;
  - b) na końcowych odcinkach sieci wodociągowej umieszczać hydranty przeciwpożarowe celem umożliwienia wykorzystania ich dla okresowego płukania sieci wodociągowej;
- 7) Z zakresu urządzeń kanalizacji sanitarnej i deszczowej:
  - a) budowa układu sieci kanalizacji: sanitarnej i deszczowej jest zadaniem publicznym;
  - b) budowa sieci kanalizacji sanitarnej winna wyprzedzać budowę sieci wodociągowej lub być realizowana równolegle;
  - c) sieci kanalizacyjne prowadzić w pasach drogowych ulic publicznych dojazdowych i wewnętrznych pod terenami przewidzianymi na chodniki,
  - d) przyłączenia do istniejących sieci gminnych infrastruktury są zadaniami indywidualnymi, a projektować je po uzyskaniu szczegółowych warunków ich realizacji od gestorów sieci i zarządcy właściwych dróg w których planowana jest realizacji zamierzenia;
  - e) adaptuje się istniejące urządzenia szczelnych zbiorników wybieralnych do gromadzenia ścieków do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej , po tym okresie urządzenia szczelnych zbiorników winny być zlikwidowane, a budynki podłączone do zrealizowanej sieci kanalizacyjnej ;
  - f) dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków o wielkości do 7m<sup>3</sup> na dobę na terenach oznaczonych w ustaleniach szczegółowych w terenach oznaczonych symbolami :17MN, 18MN, 29MN, 30MNR, 37MN, 36MN, 47MNR;
  - g) do czasu budowy kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wody opadowej do gruntu na własne działki w sposób zabezpieczający tereny sąsiednie przed zalaniem , albo do dołów chłonnych na własnych nieruchomościach ;
- 8) W zakresie sieci telekomunikacyjnej:
  - a) zaopatrzenie w gminną sieć instalacji telekomunikacyjnej jest zadaniem publicznym; budowa przyłączy do każdej działki budowlanej zadaniem indywidualnym;
  - b) adaptować istniejące sieci telekomunikacyjne ; nową sieć budować jako kablowo-kanałową z przyłączami do budynków, w oparciu o warunki techniczne podane przez gestora sieci,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie terenu objętego planem w sieć telekomunikacyjną w innej formie technologicznej niż sieć kablowa, z zakazem prowadzenia sieci napowietrznej;
- 9) W zakresie urządzeń i sieci gazowej:
  - a) zaopatrzenie w gminną sieć instalacji gazowej jest zadaniem publicznym ; budowa przyłączy do każdej działki budowlanej zadaniem indywidualnym;
  - b) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się możliwość korzystania z gazu bezprzewodowego;
  - c) linie gminnej sieci gazowej prowadzić w pasach dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) W zakresie energetyki ciepłej:

- a) dopuszcza się budowę indywidualnych systemów grzewczych pod warunkiem stosowania paliw nie powodujących zwiększenia emisji pyłów szkodliwych do środowiska,
  - b) nowe rozwiązania technologiczne w celu uzyskiwania ciepła z zastosowaniem paliwa nisko emisyjnego lub bez emisyjnego ;
- 11) W zakresie sieci elektroenergetycznych : do każdej działki budowlanej jest zadaniem indywidualnym:
- a) zaopatrzenie w gminną sieć elektroenergetyczną jest zadaniem publicznym ;
  - b) tereny objęte planem posiadają zapewnienie mocy energetycznej poprzez istniejącą sieć średniego i niskiego napięcia ,która może być przebudowywana i remontowana i likwidowana po uwzględnieniu warunków podanych przez gestora sieci ,
  - c) podłączenie projektowanych nowych obiektów i urządzeń, należy do zadań indywidualnych i należy je budować po uzyskaniu warunków technicznych od właściciela sieci,
  - d) zakaz budowy wież wiatrowych powyżej 15,0m ze śmigłem na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 2000m<sup>2</sup> .
- 12) W zakresie obronności:
- a) w obszarze planu dla nowych terenów zaprojektować sieć wodociagową z zainstalowanymi na końcówkach sieci hydrantami przeciwpożarowymi;
  - b) wody opadowe z ulic i dróg odprowadzić do kanalizacji deszczowej, lub do zbiorników retencyjnych oznaczonych symbolami „Ws” i „W” ,po odpowiednim zabezpieczeniu przed ich skażeniem czyli z poprzez zastosowanie piaskowników i separatorów ograniczających spływ wód z zanieczyszczeniami ropopochodnymi;
  - c) do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się, aby wody opadowe z terenów narażonych na zanieczyszczenie płynami ropopochodnymi po podczyszczeniu z zanieczyszczeń odpadami ropopochodnymi mogły być magazynowane w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków.
- 13) W ustaleniach ogólnych dla lokalizacji inwestycji infrastrukturalnych nie mają zastosowania ustalone niniejszym planem linie zabudowy;
- 14) Wszystkie obiekty -nowe lub przebudowywane, przeznaczone na pobyt ludzi winny być podłączone do istniejącej, przebudowanej lub rozbudowanej gminnej sieci wodociagowej, kanalizacyjnej i gazowej przebiegającej w ciągach istniejących dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, po uzyskaniu warunków ich podłączenia od właściwego gestora sieci.

§ 15. Poza określonymi w ustaleniach szczegółowych zasadami i warunkami scalania i podziału nieruchomości objętych niniejszym planem dopuszcza się dokonywanie wydzieleń mających na celu powiększenie innej działki , rozgraniczenia funkcji oraz wydzieleń pod drogi wewnętrzne , parkingi lub dojścia jako ciągi pieszo- jezdne .

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

- 1) teren może być użytkowany jak dotychczas do czasu zagospodarowania docelowego według ustaleń niniejszego planu;
- 2) korzystanie z sieci infrastruktury technicznej na dotychczasowych warunkach do czasu potrzeby zaopatrzenie nowych działek lub nowych obiektów w niezbędne urządzenia infrastrukturalne o większej mocy technologicznej ,lub potrzeby budowy nowych lub przebudowy istniejących obiektów;
- 3) wody opadowe pochodzące z parkingów, dróg miejskich , placów utwardzonych nie mających kontaktu z substancjami ropopochodnymi ujęte w systemy kanalizacyjne mogą być odprowadzane do odbiornika bez podczyszczania – w grunt, poprzez studnie chłonne , drenaż rozsączający ( o ile szczegółowe badania inżynierskie potwierdzają taka możliwość) , lub zbieranie w zbiornik bezodpływowy i wykorzystywanie do podlewania terenów zielonych, bądź oprowadzenie do zbiornika wodnego gdzie wówczas inwestor winien uzyskać pozwolenie wodno prawne na wprowadzenie wód opadowych do wód lub do ziemi.

§ 17. Na obszarze objętym planem nie występują :

- 1) tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ;

- 2) nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa określone odrębnymi przepisami;
- 3) obszary wymagające przekształceń i rekultywacji;
- 4) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) obszary służące realizacji imprez masowych;
- 6) obszary przestrzeni publicznej wyznaczone w Studium;
- 7) obszary pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej (2000m<sup>2</sup>) powierzchni określonej przepisem art. 10 pkt 8 ustawy z 27 marca 2008r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).

#### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia szczegółowe**

#### **Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania**

§ 18. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem : 5MN, 9MN, 10MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN , 20MN i 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN oraz 31MN, 32MN/U, 36MN, 37MN i 58MN, 59MN .

##### 2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,
- 2) przeznaczenie uzupełniające : komunikacja wewnętrzna , miejsca postojowe, zieleń izolacyjna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej .

##### 3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) obowiązuje zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się budowę bliźniaczą,
- 2) dopuszczalna jest budowa w połączeniu z budynkiem usługowym lub garażem ,
- 3) dopuszcza się budowę obiektów uzupełniających zabudowę mieszkaniową jednorodziną – garaże, budynki gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku o funkcji podstawowej lub o funkcji dopuszczonej, o bryle dostosowanej do gabarytów tego budynku;
- 4) obowiązuje zakaz przekształcania obiektów gospodarczych, czy garażowych na funkcje mieszkalne,
- 5) dopuszcza się budowę lokalu użytkowego wbudowanego w budynek mieszkalny lub do niego dobudowany z przeznaczeniem na usługi typu bytowego ,jak drobny handel, działalność biurową ,gabinety lekarskie, stomatologiczne itp. o powierzchni użytkowej nie przekraczającej norm określonych przepisami prawa budowlanego.

4. Zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu - wg § 7 niniejszej uchwały,

##### 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązująca wysokość zabudowy– maksymalnie trzy kondygnacje naziemne, w tym trzecia w poddaszu użytkowym, lecz nie wyższy niż 12,0m, przy zabezpieczeniu wysokości wewnętrznej pomieszczeń usługowych co najmniej 3,0m;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej –jedna kondygnacja naziemna ,lecz nie wyższa niż 3,0m licząc od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej ;
- 3) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 8,0m,
- 4) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego i garażowego (łącznie szerokość) 6,0m,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki ,
- 6) obowiązuje zachowanie minimum 50% powierzchni w stanie biologicznie czynnej,
- 7) rodzaj dachu na obiektach mieszkalnych – dwu- lub wielospadowe,



- 8) pochylenie połaci dachowych: w budynkach mieszkalnych , kat pochylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicach co najmniej kata 30- 45<sup>o</sup> , a w budynkach gospodarczych i garażowych kat nachylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicy do 35<sup>o</sup> ,
- 9) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna czerwona , lub czarna, a także materiały podobne w kształcie i kolorze do dachówki ceramicznej ,
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

#### 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :

- 1) podział terenu na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu , dopuszcza się przesunięcia linii podziału tj. szerokości frontu działki na plus lub minus o 10%, przy zachowaniu szerokości działki w linii zabudowy o wielkości minimum 23,0m ,
- 2) przyjęto minimalną powierzchnię działki 800,0m<sup>2</sup> , lub minimalną 2000m<sup>2</sup> jeżeli ma być zastosowany system odbioru ścieków w formie przydomowej oczyszczalni ścieków ,
- 3) dopuszcza się łączenie działek o minimalnej powierzchni po dwie lub trzy ,z zachowaniem wskaźników i parametrów zabudowy jak dla pojedynczej działki;
- 4) tereny o symbolu : 36MN i 37MN, na których znajdują się grunty o dużych spadach powyżej 5% , na rysunku planu z oznaczeniem graficznym tzw. „szrafem w kratkę” wymagają wykonania badań geotechnicznych uwzględniających wytrzymałość gruntu przed każdym zamiarem lokalizacji obiektów budowlanych w tym rejonie.

#### 7. Zasady modernizacji ,rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :

- 1) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: według ustaleń określonych w ustaleniach dla komunikacji drogowej w rozdziale V niniejszej uchwały;
  - 2) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej :
    - a) na terenach wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i o określonych symbolach pozostawia się do zachowania lub przebudowy istniejące urządzenia infrastruktury technicznej naziemne i podziemne ,a każda ich przebudowa wymaga uzgodnienia z gestorami tych sieci ;
    - b) zasilanie obiektów energią elektryczną z istniejących sieci niskiego i średniego napięcia na warunkach właściwego zakładu energetycznego, z obowiązkiem kablowego zasilania budynków projektowanych;
    - c) w zakresie ogrzewania obiektów –według ustaleń ogólnych,
    - d) dopuszcza się budowę przydomowej oczyszczalni ścieków na terenach: 17MN, 18MN, 29MN, 36MN, 37MN;
    - e) infrastrukturę techniczną istniejącą i projektowaną jak: sieci wodociągowe, kanalizacyjne, deszczowe i telefoniczne projektować w ciągach dróg publicznych lokalnych i dojazdowych istniejących i projektowanych oraz w drogach wewnętrznych;
    - f) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego, które nie mogą być realizowane na terenach przeznaczonych na ten cel, po uregulowaniu zasad związanych z prawem własnościowym , w tym udostępniania do celów eksploatacyjnych i napraw bieżących;
    - g) po wybudowaniu systemu kanalizacyjnego terenu należy wszystkie ścieki podłączyć do kanalizacji ,a szamba zlikwidować;
    - h) wody opadowe z dachów budynków i wody roztopowe odprowadzić do gruntu, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów szczególnych.
- #### 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) tereny oznaczone symbolami : 15MN , 16MN, 25MN, 26MN, 27MN , wymagają scalenia gruntów i przeprowadzenia wtórnego podziału na działki budowlane zgodnie z liniami wewnętrznego podziału , ustalone niniejszym planem ;
- 2) dopuszcza się zmianę linii podziału na działki według uwarunkowań zawartych w ustaleniach ogólnych niniejszego planu oraz przy zachowaniu, minimalnej powierzchni działek .

3) granice działek wynikające podziału winny być nachylone pod kątem prosty czyli 90° w stosunku do pasa drogowego .

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy :

- 1) na terenach działek budowlanych ustala się zakaz ustawiania reklam wielkogabarytowych ;
- 2) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną dróg ;
- 3) obiekty kubaturowe, realizowane na powyższym terenach zarówno w granicach każdej działki osobno, jak i jako działek łączonych dla realizacji inwestycji lub na wyodrębnionych działkach wynikających z podziału tych terenów wymagają: zapewnienia właściwej gospodarki wodno-ściekowej i odprowadzenia wód opadowych, planowanej gospodarki elektroenergetycznej ,gazowniczej i telefonicznej, z zachowaniem uwarunkowań wynikających z ustaw szczególnych i odrębnych .

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania ,urządzenia i użytkowania terenu:

- 1) teren może być użytkowa y jak dotychczas do czasu zagospodarowania docelowego według ustaleń niniejszego planu ;
- 2) korzystanie z sieci infrastruktury technicznej na dotychczasowych warunkach do czasu potrzeby zaopatrzenie nowych działek lub nowych obiektów w niezbędne urządzenia infrastrukturalne o większej mocy technologicznej lub potrzeby budowy nowych lub przebudowy istniejących obiektów ;
- 3) zachowuje się istniejącą zabudowę, linie zabudowy , gabaryty istniejących budynków dopuszcza się ich rozbudowę o elementy jakie ustalono w niniejszym planie .

§ 19. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 8MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 19MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 34MN/U, 39MN/U, 40MN/U, 41MN/U, 42MN/U, 43MN/U, 44MN/U, 45MN/U, 46MN/U, 48MN/U i 49MN/U oraz 50MN/U 53MN/U , 56MN/U.

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,

- 1) przeznaczenie podstawowe :zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- 2) przeznaczenie dopuszczone : zabudowa usługowa nieuciążliwa .

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zabudowa wolno stojąca ,
- 2) dopuszcza się utrzymanie, zmianę istniejących form zabudowy , kształtów dachów i zadaszeń, remonty, rozbudowę oraz wymianę istniejących obiektów na obiekty spełniające warunki zabudowy zgodne z ustaleniami niniejszego planu ; dopuszczalna jest budowa w połączeniu z budynkiem usługowym lub garażem ,
- 3) dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących –garaże, budynki gospodarcze wolnostojące ,wbudowane lub dobudowane do budynku funkcji podstawowej lub funkcji uzupełniającej o bryle dostosowanej do gabarytów tego budynku;
- 4) obowiązuje zakaz przekształcania obiektów gospodarczych, czy garażowych na funkcje mieszkalne,
- 5) dopuszcza się lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny lub do niego dobudowany na usługi nieuciążliwe, jak handel, działalność biurowa, gastronomia, o powierzchni nie przekraczającej norm określonych wskaźnikami zabudowy w/w przeznaczenia terenu,
- 6) pozostawić istniejącą zabudowę do czasu realizacji zamierzeń inwestycyjnych zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenu ;
- 7) dopuszcza się podział istniejących nieruchomości w granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na mniejsze powierzchnie , z warunkiem zapewnienia dostępu do dróg publicznych, dla każdej wyodrębnionej działki , której powierzchnia i inne parametry będą zgodne z ustaleniami niniejszego planu;
- 8) w granicach terenu jak wyżej istnieją lub mogą być projektowane dojazdy do nieruchomości położonych w głębi terenu , które ustanawia się jako drogi pieszo-jezdne niepubliczne o szerokości minimum 6,0m.

4. Zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej : nie planuje się terenów przestrzeni publicznej.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązująca wysokość zabudowy– maksymalnie trzy kondygnacje naziemne w tym trzecia w poddaszu użytkowym ,lecz kalenica nie wyższa niż 12,0m ,przy zabezpieczeniu wysokości pomieszczeń usługowych co najmniej 3,0m;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej –jedna kondygnacja naziemna, lecz nie wyższa niż 3,0m licząc od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej ;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego od 8,0m do 18,0m;
- 4) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego i garażowego (łącznie ) 6,0m,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki ,
- 6) rodzaj dachu na obiektach mieszkalnych – dwu lub wielospadowe, przy czym główna kalenica dachu na obiekcie budowlanym winna być równoległa do linii rozgraniczającej ulicy;
- 7) pochylenie połaci dachowych :
  - a) w budynkach mieszkalnych , mieszkalno- usługowych o kącie pochylenia połaci dachowych mieszczących się w granicach co najmniej kąta  $35^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  ;
  - b) w budynkach gospodarczych i garażowych kat nachylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicy do  $35^{\circ}$  ,
- 8) pozostałe parametry zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :

- 1) tereny o symbolach: 8MN/U, 19MN/U, podlegają scaleniu i podziału na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu , dopuszcza się przesunięcia linii podziału tj. szerokości frontu działki na plus lub minus o 10%, przy zachowaniu szerokości działki w linii zabudowy o wielkości minimum 23,0m ,
- 2) przyjęto minimalną powierzchnię nowych powstających z podziału działek o wielkości co najmniej 800,0m<sup>2</sup> ,
- 3) zachowuje się istniejące powierzchnie działek o wielkości mniejszej niż planowane oraz dopuszcza się łączenie działek po dwie lub trzy , z zachowaniem wskaźników i parametrów zabudowy jak dla nowej pojedynczej działki.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach działek budowlanych ustala się zakaz ustawiania reklam wielkogabarytowych ;
- 2) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną dróg ;
- 3) obiekty kubaturowe, realizowane na powyższych terenach zarówno w granicach każdej działki osobno ,jak i jako działek łączonych dla realizacji inwestycji lub na wyodrębnionych działkach wynikających z podziału tych terenów wymagają: zapewnienia właściwej gospodarki wodno-ściekowej i odprowadzenia wód opadowych, planowanej gospodarki elektroenergetycznej ,gazowniczej i telefonicznej, z zachowanie uwarunkowań wynikających z ustaw szczególnych i odrębnych ;
- 4) ustala się zakaz budowy obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności w zakresie produkcji, magazynowania, składowania, unieszkodliwiania, zbierania odpadów oraz prowadzenia wszelkiej działalności w zakresie gospodarki odpadami zarówno w zakresie odzysku lub unieszkodliwiania, jak i zbierania lub transportu zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie ustawą Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r (jedn. Tekst z 2008r. DZ.U. Nr 25 poz. 150 z późn.

zmianami ), oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z dnia 2010r. nr 213, poz. 1397);

- 5) ustala się zakaz składowania odpadów komunalnych i uznanych za niebezpieczne, wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 27 września 2001 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. Nr 112, poz. 1206 ze zm.).

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: wymagane jest przyjęcie ustaleń określonych w ustaleniach dla komunikacji drogowej w rozdziale V niniejszej uchwały;

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i o określonych symbolach wymagają budowy sieci urządzeń infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej ,a każda ich budowa wymaga uzgodnienia z gestorami właściwych sieci ;
- 2) zasilanie obiektów energią elektryczną z istniejących sieci niskiego i średniego napięcia na warunkach właściwego zakładu energetycznego, z obowiązkiem kablowego zasilania budynków projektowanych;
- 3) infrastrukturę techniczną projektowaną jak: sieci wodociągowe, kanalizacyjne, deszczowe i telefoniczne projektować w ciągach dróg publicznych lokalnych i dojazdowych istniejących i projektowanych oraz w drogach wewnętrznych,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego, które nie mogą być realizowane na terenach przeznaczonych na ten cel, po uregulowaniu zasad związanych z prawem własnościowym , w tym udostępniania do celów eksploatacyjnych i napraw bieżących ;
- 5) po wybudowaniu systemu kanalizacyjnego terenu należy wszystkie ścieki podłączyć do kanalizacji ,a szamba zlikwidować ;
- 6) wody opadowe z dachów budynków i wody roztopowe odprowadzić do gruntu, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów szczególnych ;

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania ,urządzenia i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi niniejszej uchwały.

§ 20. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem : **30MNr.**

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjalna .

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) obowiązuje zabudowa wolno stojąca, jeden budynek mieszkalny na działce budowlanej;
- 2) dopuszczalna jest budowa w połączeniu z garażem lub budynkiem gospodarczym jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku funkcji podstawowej o bryle dostosowanej do gabarytów tego budynku;
- 3) obowiązuje zakaz budowy obiektów służących do działalności gospodarczej i zakaz przekształcania obiektów gospodarczych, czy garażowych na funkcje mieszkalne;
- 4) dopuszcza się podział istniejących nieruchomości w granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na mniejsze powierzchnie , z warunkiem zapewnienia dostępu do dróg publicznych, dla każdej wyodrębnionej działki, której powierzchnia i inne parametry będą zgodne z ustaleniami niniejszego planu ;
- 5) w granicach terenu jak wyżej istnieją lub mogą być projektowane dojazdy do nieruchomości położonych w głębi terenu , które ustanawia się jako dojazdy i sięgacze o szerokości minimum 5,0m z linia zabudowy co najmniej 6,0m licząc od linii rozgraniczającej dojazdu czy sięgacza ;

4. Zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu;



6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej : nie planuje się terenów przestrzeni publicznej;

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązująca wysokość zabudowy– maksymalnie dwie kondygnacje naziemne w tym druga w poddaszu użytkowym ,lecz nie wyższa niż 10,0m ,przy zabezpieczeniu wysokości wewnętrznych pomieszczeń mieszkalnych do 3,0m;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej –jedna kondygnacja naziemna ,lecz nie wyższa niż 3,0m licząc od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej ;
- 3) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 15,0m,
- 4) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego i garażowego (łącznie )6,0m,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki ,
- 6) obowiązuje zachowanie minimum 50% powierzchni w stanie biologicznie czynnej,
- 7) rodzaj dachu na obiektach mieszkalnych – dwu lub wielospadowe, przy czym główna kalenica dachu na obiekcie budowlanym winna być równoległa do linii rozgraniczającej ulicy;
- 8) pochylenie połaci dachowych :
  - a) w budynkach mieszkalnych , kat pochylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicach co najmniej kata 35- 45° ;
  - b) w budynkach gospodarczych i garażowych kat nachylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicy do 15° ,
- 9) pokrycie dachu – dachówka lub materiały podobne w kształcie i kolorze ;
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 11) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych lub dróg publicznych;
- 12) linię zabudowy od dróg obsługujących teren według ustaleń ,że od dróg o symbolach : KDD, KDW w odległości maksymalnej nieprzekraczalnej 6,0m licząc od linii rozgraniczającej drogi.

8. Granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu § 7 niniejszej uchwały ;

9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :

- 1) podział terenu na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu , dopuszcza się przesunięcia linii podziału tj. szerokości frontu działki na plus lub minus o 10%, przy zachowaniu szerokości działki w linii zabudowy o wielkości minimum 30,0m,
- 2) przyjęto minimalną powierzchnię nowych powstających z podziału działek o wielkości co najmniej 2000,0m<sup>2</sup> ,
- 3) zachowuje się istniejące powierzchnie działek o wielkości mniejszej niż planowane oraz dopuszcza się łączenie działek po dwie, z zachowaniem wskaźników i parametrów zabudowy jak dla nowej pojedynczej działki .

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy :

- 1) obiekty kubaturowe, realizowane na powyższym terenach zarówno w granicach każdej działki osobno ,jak i jako działek łączonych dla realizacji inwestycji lub na wyodrębnionych działkach wynikających z podziału tych terenów wymagają: zapewnienia właściwej gospodarki wodno-ściekowej i odprowadzenia wód opadowych, planowanej gospodarki elektroenergetycznej, gazowniczej i telefonicznej, z zachowaniem uwarunkowań wynikających z ustaw szczególnych i odrębnych ;
- 2) obowiązuje zakaz budowy obiektów służących do działalności gospodarczej i zakaz przekształcania obiektów gospodarczych czy garażowych na funkcje mieszkalne .

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: wymagane jest przyjęcie ustaleń określonych w ustaleniach szczegółowych dla komunikacji drogowej w rozdziale V niniejszej uchwały .

## 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) na terenach wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i o określonych symbolach pozostawia się do zachowania lub przebudowy istniejące urządzenia infrastruktury technicznej naziemne i podziemne, a każda ich przebudowa wymaga uzgodnienia z gestorami tych sieci ;
- 2) zasilanie obiektów energią elektryczną z istniejących sieci niskiego i średniego napięcia na warunkach właściwego zakładu energetycznego, z obowiązkiem kablowego zasilania budynków projektowanych;
- 3) infrastrukturę techniczną istniejącą i projektowaną jak: sieci wodociągowe, kanalizacyjne, deszczowe i telefoniczne projektować w ciągach dróg publicznych lokalnych i dojazdowych istniejących i projektowanych oraz w drogach wewnętrznych,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego, które nie mogą być realizowane na terenach przeznaczonych na ten cel, po uregulowaniu zasad związanych z prawem własnościowym, w tym udostępniania do celów eksploatacyjnych i napraw bieżących ;
- 5) po wybudowaniu systemu kanalizacyjnego terenu należy wszystkie ścieki podłączyć do kanalizacji, sanitarnej ;
- 6) dopuszcza się budowę przydomowej oczyszczalni ścieków na powstałych z podziału nowych działkach o powierzchni minimum 2000m<sup>2</sup>;
- 7) wody opadowe z dachów budynków i wody roztopowe odprowadzić do gruntu, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów szczególnych ,
- 8) ustala się obowiązek zmniejszania uciążliwości dla środowiska w zakresie emisji spalin z urządzeń grzewczych poprzez używanie do ogrzewania paliwa ekologicznego lub rozwiązań technologicznych .

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania ,urządzenia i użytkowania terenu: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu.

§ 21. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 63U/MN, 68U/MN, 69U/MN i 70U/MN.

### 2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe : zabudowa usługowa nieuciążliwa ;
- 2) przeznaczenie dopuszczone : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna .

### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zabudowa wolno stojąca ,
- 2) dopuszcza się utrzymanie, zmianę istniejących form zabudowy, kształtów dachów i zadaszeń, remonty, rozbudowę oraz wymianę istniejących obiektów na obiekty spełniające warunki zabudowy zgodne z ustaleniami niniejszego planu ; dopuszczalna jest budowa w połączeniu z budynkiem mieszkalnym;
- 3) dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących –garaże , budynki gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku funkcji podstawowej lub funkcji uzupełniającej o bryle dostosowanej do gabarytów tego budynku;
- 4) dopuszcza się przekształcania obiektów gospodarczych, czy garażowych na funkcje usługowe lub mieszkalne dla jednej rodziny – właściciela działki ,
- 5) zabudowa mieszkaniowa –to dopuszczenie budowy lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek usługowy lub do niego dobudowany z wyjątkiem budynku usługi uciążliwej ,
- 6) pozostawić istniejącą zabudowę do czasu realizacji zamierzeń inwestycyjnych zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenu;
- 7) dopuszcza się podział istniejących nieruchomości w granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na mniejsze powierzchnie , z warunkiem zapewnienia dostępu do dróg publicznych, dla każdej wyodrębnionej działki, której powierzchnia i inne parametry będą zgodne z ustaleniami niniejszego planu ;
- 8) w granicach terenu jak wyżej istnieją lub mogą być projektowane dojazdy do nieruchomości położonych w głębi terenu , które ustanawia się jako drogi pieszo-jezdne niepubliczne o szerokości minimum 6,0m .

#### 4. Zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) określone zostały w ustaleniach ogólnych planu;
- 2) na terenie niniejszego planu znajdują się grunty o dużych spadkach powyżej 5%, oznaczone symbolem 4R/MN, które wymagają przeprowadzenia oceny geologicznej gruntu działki w miejscu planowanej lokalizacji obiektu pod względem wytrzymałości gruntu oraz stanu wód gruntowych i kierunku ich spływu .

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu;

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej : nie planuje się terenów przestrzeni publicznej.

#### 7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązująca wysokość zabudowy usługowej – o wysokości od 8,0m do 12,0m przy zabezpieczeniu wysokości pomieszczeń usługowych co najmniej 3,0m;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej –jedna kondygnacja naziemna ,lecz nie wyższa niż 5,0m licząc od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej ;
- 3) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku 15,0m,
- 4) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego lub usługowego 10,0m,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki ,
- 6) obowiązuje zachowanie minimum 25% powierzchni w stanie biologicznie czynnej,
- 7) rodzaj dachu na obiektach usługowych – dwu lub wielospadowe, przy czym główna kalenica dachu na obiekcie budowlanym winna być równoległa do linii rozgraniczającej ulicy;
- 8) pochylenie połaci dachowych :
  - a) w budynkach usługowych kat pochylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicach co najmniej kata  $30^{\circ}$  , jako dach średniowysoki ;
  - b) w budynkach gospodarczych i garażowych kat nachylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicy do  $15^{\circ}$  ,
- 9) pokrycie dachu – dachówka lub materiały podobne w kształcie i kolorze ;
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 11) linię zabudowy od dróg obsługujących teren zgodnie z ustaleniem, że :
  - a) od dróg KDL- 10,0m, licząc od linii rozgraniczającej drogi;
  - b) od dróg o symbolu – KDD- w odległości 6,0m, licząc od linii rozgraniczającej drogi;
  - c) od dróg o symbolu KDW lub KDX – w odległości 6,0m, licząc od linii rozgraniczającej drogi;
- 12) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowej i wewnętrznych.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych ,a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych : określone zostały w ustaleniach ogólnych planu.

#### 9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) podział terenu na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu , dopuszcza się przesunięcia linii podziału tj. szerokości frontu działki na plus lub minus o 10%, przy zachowaniu szerokości działki -w linii zabudowy o wielkości minimum 25,0m ,
- 2) przyjęto minimalną powierzchnię nowych powstających z podziału działek o wielkości co najmniej 1500,0m<sup>2</sup> ,
- 3) zachowuje się istniejące powierzchnie działek o wielkości mniejszej niż planowane oraz dopuszcza się łączenie działek po dwie, z zachowaniem wskaźników i parametrów zabudowy jak dla nowej pojedynczej działki .

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu , w tym zakaz zabudowy :

- 1) na terenach działek budowlanych ustala się zakaz ustawiania reklam wielkogabarytowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną dróg ;
- 3) obiekty kubaturowe, realizowane na powyższych terenach zarówno w granicach każdej działki osobno ,jak i jako działek łączonych dla realizacji inwestycji lub na wyodrębnionych działkach wynikających z podziału tych -zapewnienia właściwej gospodarki wodno-ściekowej i odprowadzenia wód opadowych, planowanej gospodarki elektroenergetycznej ,gazowniczej i telefonicznej, z zachowaniem uwarunkowań wynikających z ustaw szczególnych i odrębnych ;
- 4) ustala się zakaz budowy obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności w zakresie produkcji, magazynowania, składowania, unieszkodliwiania, zbierania odpadów oraz prowadzenia wszelkiej działalności w zakresie gospodarki odpadami zarówno w zakresie odzysku lub unieszkodliwiania, jak i zbierania lub transportu zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie ustawą Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r (jedn. tekst z 2008r. Dz.U. Nr 25 poz. 150 z późn. Zmianami) oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z dnia 2010r. nr 213, poz. 1397) ,
- 5) ustala się zakaz składowania odpadów komunalnych i uznanych za niebezpieczne, wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 27 września 2001 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. Nr 112,poz.1206 ze zm.).

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: wymagane jest przyjęcie ustaleń określonych w ustaleniach szczegółowych dla komunikacji drogowej zawartych w rozdziale V ;

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i o określonych symbolach wymagają budowy sieci urządzeń infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej ,a każda ich budowa wymaga uzgodnienia z gestorami właściwych sieci , i zarządcy dróg publicznych oraz właścicieli dróg wewnętrznych ;
- 2) zasilanie obiektów energią elektryczną z istniejących sieci niskiego i średniego napięcia na warunkach właściwego zakładu energetycznego, z obowiązkiem kablowego zasilania budynków projektowanych;
- 3) infrastrukturę techniczną projektowaną jak: sieci wodociągowe, kanalizacyjne, deszczowe i telefoniczne projektować w ciągach dróg publicznych lokalnych i dojazdowych istniejących i projektowanych oraz w drogach wewnętrznych,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego, które nie mogą być realizowane na terenach przeznaczonych na ten cel, po uregulowaniu zasad związanych z prawem własnościowym , w tym udostępniania do celów eksploatacyjnych i napraw bieżących ;
- 5) po wybudowaniu systemu kanalizacyjnego terenu należy wszystkie ścieki podłączyć do kanalizacji ,a szamba zlikwidować ;
- 6) wody opadowe z dachów budynków i wody roztopowe odprowadzić do gruntu, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów szczególnych.

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania ,urządzenia i użytkowania terenu: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu.

§ 22. 1. Wyodrębnia się teren oznaczony symbolem: **51 U/P/MN**:

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe : zabudowa dla prowadzenia działalności usługowej, produkcyjnej oraz hale, składy, magazyny nie powodującą uciążliwego oddziaływania na środowisko ,
- 2) przeznaczenie dopuszczone – zabudowa dla prowadzenia działalności produkcyjnej nie powodującej uciążliwego oddziaływania na środowisko, z pasem zieleni izolacyjnej od strony terenu usługowego i sąsiednich terenów budownictwa mieszkaniowego i przeznaczeniem uzupełniającym jak: parkingi i drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej i technologicznej oraz zieleni izolacyjnej urządzonej ,



3) opuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie przez właściciela usługi lub zakładu produkcyjnego.

### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki produkcyjne, składowe i magazynowo-budowlane projektować o wysokości do 8,0-m, licząc od poziomu terenu do gzymsu budynku z wyjątkiem budowli technicznych i urządzeń budowlanych udokumentowanych, że wymagają wyższej wysokości technologicznej;
- 2) dachy budynków usługowych i produkcyjnych ustala się jako płaskie lub o nachyleniu do 25%, o materiałach kryjących dachy dostosowanych do charakteru obiektu i technologii produkcji ;
- 3) zakaz budowy obiektów tymczasowych o funkcji nie związanej z przeznaczeniem docelowym terenu.

### 4. Zasady ochrony środowiska ,przyrody i krajobrazu kulturowego ,ustala się :

- 1) obowiązek ograniczenia uciążliwości z tytułu działalności gospodarczej do granic nieruchomości inwestora, do której posiada tytuł prawny ,dostępnymi środkami technologicznymi i technicznymi;
- 2) uciążliwość dla środowiska wywołana działalnością gospodarczą ,nie może wykraczać poza teren jej lokalizacji, a tym samym nie może wywoływać konieczności ustanawiania strefy uciążliwego oddziaływania chyba ,że właściwe organy sanitarne i ochrony środowiska dopuszczają taką możliwość;
- 3) obowiązek zachowania minimum 30% powierzchni istniejącej nieruchomości lub działki wynikającej z podziału ,jako powierzchni aktywnej przyrodniczo –biologicznie czynnej ;
- 4) zaleca się wprowadzenie drzew i krzewów ozdobnych od strony drogi publicznej ;
- 5) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych ,związanych z działalnością usługową według ustaleń ogólnych niniejszego planu ;
- 6) dla wszystkich obiektów wymagających ogrzewania, ustala się obowiązek zmniejszania uciążliwości dla środowiska przyrodniczego w zakresie emisji spalin z urządzeń grzewczych poprzez używanie opalu o małej emisyjności lub bez emisyjnego,
- 7) wszystkie obiekty -nowe lub przebudowywane ,przeznaczone na pobyt ludzi winny być podłączone do gminnej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej przebiegającej w ciągach istniejących dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, z zachowanie uwarunkowań wynikających z ustaw szczególnych i odrębnych .

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych niniejszej uchwały.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej :nie planuje się terenów przestrzeni publicznej.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy , ustala się:

- 1) linie zabudowy : przy projektowaniu zabudowy na terenie jak w ust. 1 uwzględniać zasady zgodnie z przepisem ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały dla dróg obsługujących wyodrębniony teren w rozdziale V niniejszej uchwały ;
- 2) obiekty kubaturowe, budowle i urządzenia technologiczne realizowane na powyższym terenie zarówno w granicach działkach wynikających z podziału tego terenu, jak i na gruntach działek istniejących wymagają:
  - a) zapewnienia właściwej gospodarki wodno-ściekowej i odprowadzenia wód opadowych, planowanej w uzgodnieniu z właściwymi gestorami tych sieci ;
  - b) zapewnienia właściwej gospodarki odpadami zapewniając dla niej miejsca gromadzenia ,z możliwością segregacji i okresowego wywożenia na wysypisko ;
  - c) zapewnienia właściwej gospodarki elektroenergetycznej ,gazowniczej i telefonicznej;
  - d) budowy na nowych działkach miejsc postojowych o wielkości właściwej dla profilu produkcji nowych zakładów ;
  - e) budowy zjazdów publicznych do dróg publicznych istniejących i projektowanych po uzgodnieniu z gestorami tych dróg .

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych : według ustaleń ogólnych zawartych w niniejszej uchwale.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) na przedmiotowych terenach nie ustala się scaleń;
- 2) dopuszcza się podział istniejących nieruchomości w granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na mniejsze powierzchnie, z warunkiem zapewnienia dostępu do dróg publicznych, dla każdej wyodrębnionej działki, o powierzchni i szerokości jej frontu ustalonej niniejszym planem ;
- 3) działki planować o powierzchni wielkości co najmniej 1500 m<sup>2</sup> z szerokością frontu co najmniej 25,0m ;
- 4) działki powstające z podziału winny mieć zapewnioną możliwość podłączenia się do sieci infrastruktury technicznej .

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy :

- 1) zakaz budowy obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności w zakresie produkcji, magazynowania, składowania, unieszkodliwiania, zbierania odpadów oraz prowadzenia wszelkiej działalności w zakresie gospodarki odpadami zarówno w zakresie odzysku lub unieszkodliwiania, jak i zbierania lub transportu zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r (jedn. Tekst z 2008r. DZ.U. Nr 25 poz. 150 z późn. zmianami ),
- 2) zakaz składowania odpadów komunalnych i uznanych za niebezpieczne, wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 27 września 2001 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. Nr 112,poz. 1206ze zmianami );
- 3) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do linii brzegu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi ustawy prawa wodnego oraz ustala się zachować na działkach w nim graniczących pas gruntu wolny od zabudowy o szerokości 1,5m dla wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód oraz dla regulacji i oczyszczania zbiornika, ponieważ teren graniczy ze zbiornikiem wodnym o symbolu „71Ws” zbierającym wody opadowe, wody gruntowe spływające z wyżej położonych gruntów rolnych i z rowów odwadniających obszar kolejowy ,
- 4) zakaz zmiany przeznaczenia istniejących budynków, obiektów i urządzeń budowlanych na funkcję dla prowadzenia działalności w zakresie produkcji, magazynowania, składowania, unieszkodliwiania, zbierania odpadów oraz prowadzenia wszelkiej działalności w zakresie gospodarki odpadami zarówno w zakresie odzysku lub unieszkodliwiania, jak i zbierania lub transportu zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 5) zakaz usytuowania budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych w pasie oddziaływania linii energetycznej SN15kV o szerokości do 6,5m licząc od osi sieci w każdą stronę oznaczonej na rysunku planu znakiem graficznym „szrafem w linię”
- 6) zakaz realizacji pełnego ogrodzenia działki budowlanej od strony dróg publicznych z wykorzystaniem elementów betonowych.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się :

- 1) system komunikacji drogowej : w ustalenia szczegółowe dla wyodrębnionych terenach komunikacji drogowej zostały ustalone w rozdziale niniejszej uchwały ;
- 2) system infrastruktury technicznej:
  - a) na terenach wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi pozostawia się do zachowania lub przebudowy istniejące urządzenia infrastruktury technicznej naziemne i podziemne, a każda ich przebudowa wymaga zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych .
  - b) zasilanie obiektów energią elektryczną z istniejących sieci niskiego i średniego napięcia na warunkach uzyskania zgody właściwego zakładu energetycznego, z obowiązkiem kablowego zasilania budynków projektowanych ;

- c) infrastrukturę techniczną istniejącą i projektowaną jak: sieci wodociągowe, kanalizacyjne, deszczowe i telefoniczne projektować w ciągach dróg gminnych istniejących i projektowanych oraz w drogach dojazdowych, wewnętrznych i pieszo-jednych o szerokości minimum 6,0m,
- d) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego, które nie mogą być realizowane na terenach przeznaczonych na ten cel, po uregulowaniu zasad związanych z prawem własnościowym, w tym udostępniania do celów eksploatacyjnych i napraw bieżących;
- e) dopuszcza się możliwość tymczasowego, lokalnego systemu gromadzenia i wywozu ścieków do określonego przez organy gminne punktu zlewnego istniejącej oczyszczalni;
- f) istnieje obowiązek realizacji odrębnych zbiorników na ścieki komunalne i technologiczne, przy zachowaniu rygorów wynikających z przepisów odrębnych,
- g) po wybudowaniu systemu kanalizacyjnego terenu należy wszystkie ścieki podłączyć do kanalizacji, a szamba zlikwidować;
- h) wody opadowe z dachów budynków i wody roztopowe odprowadzić do gruntu lub rowów otwartych, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów szczególnych,
- i) wody opadowe - pochodzące z parkingów, dróg miejskich, placów utwardzonych nie mających kontaktu z substancjami ropopochodnymi ujęte w systemy kanalizacyjne mogą być odprowadzane do odbiornika bez podczyszczania w grunt, poprzez studnie chłonne, drenaż rozsączający, o ile szczegółowe badania inżynierskie potwierdzają taką możliwość, lub zbieranie w zbiornik bezodpływowy i wykorzystywanie do podlewania terenów zielonych, bądź oprowadzenie do istniejącej w obszarze planu zbiornika wodnego; wówczas inwestor winien uzyskać pozwolenie wodno prawne na wprowadzenie wód opadowych do wód lub do ziemi.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: określone zostały w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały.

§ 23. 1. Wyodrębnia się terenu oznaczony symbolem: **14 U/A/K/ZP**.

1) Przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania :

- a) przeznaczenie podstawowe : obiekty usługowe jak: administracji, kultury, usług komunalnych – obiekt straży pożarnej, kultu religijnego i zdrowia z wyjątkiem budynków lecznictwa szpitalnego; wraz z zielenią towarzyszącą, tj terenów i obiektów tworzonych w interesie publicznym, z zakazem budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wyłączeniem hotelu;
  - b) przeznaczenie dopuszczone – lokal mieszkalny właściciela usługi,
  - c) dopuszcza się teren zabudowy usługowej wyposażać w pas zieleni izolacyjnej urządzonej usytuowanej od strony terenu usługowego i terenów przeznaczaniem uzupełniającym jak: -parkingi i drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) Dopuszcza się po scaleniu gruntu, podział nieruchomości na mniejsze powierzchnie, z warunkiem zapewnienia dostępu do dróg publicznych, dla każdej wyodrębnionej działki o powierzchni minimum 600,0m<sup>2</sup> oraz wydzielenia placu publicznego o powierzchni 2500m<sup>2</sup> wzdłuż drogi publicznej dojazdowego symbolu „06KDD”.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :

- 1) budynki usługowe projektować o wysokości do 3-ch kondygnacji, z wyjątkiem budowli technicznych i urządzeń budowlanych udokumentowanych, że wymagają innej wysokości technologicznej lub uzasadnionego architektonicznie punktu wysokościowego ale nie wyżej niż 25,0m;
- 2) dachy budynków usługowych ustala się jako płaskie lub o nachyleniu do 30%, o materiałach kryjących dachy dostosowanych do charakteru obiektu;
- 3) zakaz budowy obiektów tymczasowych o funkcji nie związanej z przeznaczeniem docelowym terenu;
- 4) do czasu dokonania scalenia i nowego podziału oraz braku sieci kanalizacji sanitarnej wprowadza się zakaz realizacji działań inwestycyjnych na istniejącym terenie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się :

- 1) obowiązek ograniczenia uciążliwości usługi do granic nieruchomości inwestora, do której posiada tytuł prawny ,dostępnymi środkami technologicznymi i technicznymi;
- 2) uciążliwość dla środowiska wywołana działalnością gospodarczą ,nie może wykraczać poza teren jej lokalizacji , a tym samym nie może wywoływać konieczności ustanawiania strefy uciążliwego oddziaływania chyba ,że właściwe organy sanitarne i ochrony środowiska dopuszczają taką możliwość;
- 3) obowiązek zachowania minimum 10% powierzchni istniejącej nieruchomości lub działki wynikającej z podziału ,jako powierzchni aktywnej przyrodniczo –biologicznie czynnej ;
- 4) zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej w formie drzew i krzewów ozdobnych od strony drogi publicznej,
- 5) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych, związanych z działalnością usługową według ustaleń ogólnych niniejszego planu ;
- 6) dopuszczalność lokalizacji funkcji mieszkaniowej właściciela zakładu ,
- 7) dla wszystkich obiektów wymagających ogrzewania, ustala się obowiązek zmniejszania uciążliwości dla środowiska przyrodniczego w zakresie emisji spalin z urządzeń grzewczych poprzez używanie paliwa o niskiej emisji lub bez emisyjnego ,
- 8) wszystkie obiekty -nowe lub przebudowywane ,przeznaczone na pobyt ludzi winny być podłączone do gminnej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej przebiegającej w ciągach istniejących dróg publicznych lub dróg wewnętrznych , z zachowaniem uwarunkowań wynikających z ustaw szczególnych i odrębnych ,
- 9) zakaz budowy zbiorników szczelnych do gromadzenia nieczystości płynnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych niniejszej uchwały – rozdział III .

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej :

- 1) dopuszcza się utworzenie terenu przestrzeni publicznej rynku –o powierzchni minimum 2500,0m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej ,jeżeli nie można poprowadzić jej w liniach rozgraniczających drogi publicznej .
- 3) zapewnić jednorodny charakter zabudowy i wystrój architektoniczny elewacji budynków usytuowanych wzdłuż placu –ryнку .

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy , ustala się:

- 1) teren wymaga kompleksowego opracowania architektoniczno-urbanistycznego sposobu zagospodarowania z uwzględnieniem:
  - a) opracowanie winno obejmować teren w granicach linii rozgraniczających,
  - b) wyznaczyć otwarcie placu –ryнку w kierunku drogi oznaczonej symbolem 06KDD ;
  - c) działki budowlane wyznaczyć frontem do linii rynku określając szerokość około 12,0m;
  - d) zabudowa wzdłuż rynku winna stanowić zabudowę szeregową lub połączoną łącznikami kubaturowymi stwarzając zwartą pierzeję uliczną ;
- 2) linie zabudowy :
  - a) przy projektowaniu zabudowy na terenie jak w ust. 1 ustala się w odległości minimum 10,0 m od linii rozgraniczających drogi o symbolu 06KDD,
  - b) linie zabudowy od pozostałych dróg otaczających 10KDD i 11KDD ustala się odpowiednio w odległości 6,0m i 4,0m licząc od linii rozgraniczających dróg,
- 3) obiekty kubaturowe, budowle i urządzenia technologiczne realizowane na powyższym terenie zarówno w granicach wyodrębnionych działkach wynikających z podziału tego terenu wymagają:
  - a) zapewnienia właściwej gospodarki wodno-ściekowej i odprowadzenia wód opadowych, planowanej w uzgodnieniu z właściwymi gestorami tych sieci;
  - b) gromadzenia, z możliwością segregacji i okresowego wywożenia na wysypisko;



- c) zapewnienia właściwej gospodarki elektroenergetycznej ,gazowniczej i telefonicznej;
- d) budowy na nowych działkach miejsc postojowych o wielkości właściwej dla profilu usługi ;
- e) budowy zjazdów publicznych do dróg publicznych gminnych istniejących i projektowanych po uzgodnieniu z gestorami tych dróg .

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ,w tym terenów górniczych ,a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu;

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) przedmiotowy teren wymaga scalenia i wykonania wtórnego podziału według projektu kompleksowego zagospodarowania architektoniczno-urbanistycznego;
- 2) działki planować o powierzchni wielkości co najmniej 600 m<sup>2</sup> ,z szerokością frontu minimum 12,0m lub dwukrotnie szersze;
- 3) działki powstające z podziału winny mieć zapewnioną możliwość podłączenia się do sieci infrastruktury technicznej.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy :

- 1) zakaz budowy obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności w zakresie produkcji, magazynowania, składowania, unieszkodliwiania,
- 2) do czasu dokonania scalenia i podziału , teren nie może być przedmiotem realizacji działań inwestycyjnych z wyjątkiem prowadzenia uzbrojenia w infrastrukturę techniczną,
- 3) zabrania się groduzenia nieruchomości od stron dróg publicznych .

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ,ustala się :

- 1) system komunikacji drogowej : linie zabudowy dla dróg obsługujących wyodrębniony teren zostały określone w ustaleniach szczegółowych rozdział V ;
- 2) system infrastruktury technicznej:
  - a) na terenach wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi pozostawia się do zachowania lub przebudowy istniejące urządzenia infrastruktury technicznej naziemne i podziemne ,a każda ich przebudowa wymaga zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych;
  - b) zasilanie obiektów energią elektryczną z istniejących sieci niskiego i średniego napięcia na warunkach uzyskania zgody właściwego zakładu energetycznego, z obowiązkiem kablowego zasilania budynków projektowanych ;
  - c) infrastrukturę techniczną istniejącą i projektowaną jak: sieci wodociągowe, kanalizacyjne, deszczowe i telefoniczne projektować w ciągach dróg gminnych istniejących i projektowanych oraz terenie wyznaczonym w kompleksowym projekcie budowlanym całego obszaru o symbolu 14U/AK/ZP;
  - d) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego, które nie mogą być realizowane na terenach przeznaczonych na ten cel, po uregulowaniu zasad związanych z prawem własnościowym , w tym udostępniania do celów eksploatacyjnych i napraw bieżących ;
  - e) istnieje obowiązek zakazu realizacji zbiorników na ścieki komunalne;
  - f) wody opadowe z dachów budynków i wody roztopowe odprowadzić do gruntu lub zbiorników zamkniętych, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów szczególnych.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania ,urządzenia i użytkowania terenu: według ustaleń ogólnych niniejszego planu.

§ 24. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych na planie symbolem : **38 U/ZP.**

2. Przeznaczenie terenu :

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi rekreacji, placu zabaw ,zieleni urządzonej
- 2) przeznaczenie dopuszczone : obiekt usługowy kultury, elementy małej architektury .

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego :

- 1) dopuszcza się dokonanie zmiany ukształtowania terenu ;
- 2) dopuszcza się budowę oczek wodnych , fontanny ,zieleni ozdobnej .

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują .

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy kioskowej i tymczasowej ,
- 2) zakaz podziału na działki budowlane.

6. Ustalenia dotyczące granic i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych :według ustaleń ogólnych .

7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - nie zachodzi potrzeba scalania i podziału nieruchomości.

8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji systemów infrastruktury : wg ustaleń ogólnych.

9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania : według ustaleń ogólnych .

**§ 25. 1. Wyodrębnia się teren oznaczony symbolem : 35ZP, 66ZP, 73ZP.**

2. Przeznaczenie terenu :

- 1) przeznaczenie podstawowe : teren zieleni parkowej , urządzonej , skwery, place zabaw , zieleń naturalna łąkowa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: place zabaw, skwery urządzenia rekreacji;
- 3) tereny o symbolu 35ZP, 66ZP oraz 73ZP - winien stanowić teren rekreacji ogólnodostępnej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się na tych terenach zakaz zabudowy kubaturowej powyżej powierzchni zabudowy 100m2,
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej sąsiedztwie terenów kolejowych pod warunkiem :
  - a) prace ziemne , wykopy , dopuszcza się w odległości 4,0m od obszaru kolejowego oraz w odległości aż do 20,0m od obszaru kolejowego należy uzgadniać z zarządcą kolei ,
  - b) wysokość zieleni i zbliżenie jej do obszaru kolejowego wymaga uzyskania zgody zarządcy kolei ;
- 3) tereny o symbolu i 35ZP i 73ZP przeznaczyć pod lokalizację placu zabaw dla dzieci i młodzieży;
- 4) na terenach wyodrębnionych o symbolach : 66ZP , nie obowiązują zakazy odnośnie obszaru oddziaływania akustycznego linii kolejowej;
- 5) na terenie symbolu 66ZP , który posiada spadek w kierunku obszaru kolejowego przystosować pod urządzenia ścieżki zdrowia i ścieżki rowerowej i skateparku dla dzieci

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego :dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:- nie występuje .

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy , gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy , ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu:
  - a) dopuszcza się grodzenie terenu od strony obszaru kolejowego;
  - b) w zagospodarowaniu terenu w sposób dopuszczony w ustalenia planu zachować istniejąca zieleń wysoką.
- 2) linie zabudowy : nie wymaga ustalania ;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy : nie wymaga ustalania ;

7. Ustalenia dotyczące granic i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych wg ustaleń ogólnych niniejszego planu.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: - nie zachodzi potrzeba scalania i podziału nieruchomości.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu , w tym zakaz zabudowy :

- 1) dopuszcza się budowę zieleni urządzonej ;
- 2) dopuszcza się grodzenie terenu od strony obszaru kolejowego;
- 3) ustala się zakaz podziału terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczenia na działki budowlane;

10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji systemów infrastruktury i komunikacji :

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
- 2) zakaz budowy dróg komunikacji kołowej.

11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ,w tym terenów górniczych ,a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych :według ustaleń ogólnych niniejszego planu .

12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania : teren należy użytkować jak dotychczas, aż do czasu realizacji przedsięwzięcia zgodnego z ustaleniami planu.

§ 26. 1. Wyodrębnia się tereny o symbolach: **6 ZI, 7 ZI , 33ZI** , dla których ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej do zachowania.

2. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy:

- 1) zakaz zabudowy,
- 2) zakaz podziału na działki,
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego, które nie mogą być realizowane na terenach przeznaczonych na ten cel, po uregulowaniu zasad związanych z prawem własnościowym, w tym udostępniania do celów eksploatacyjnych i napraw bieżących;

3. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania: - teren należy użytkować jak dotychczas, aż do czasu realizacji przedsięwzięcia zgodnego z ustaleniami planu.

§ 27. 1. Wyodrębnia się tereny o symbolach : **52ZP/U/MN, 60 ZP/U/MN, 62 ZP/U/MN, 65 ZP/U/MN.**

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe : teren zieleni naturalnej i urządzonej , skwery;
- 2) przeznaczenie dopuszczone : adaptuje się istniejącą zabudowę usługową nieuciążliwą, mieszkaniową jednorodzinna usługi agroturystyczne z bazą noclegową, dopuszcza się budowę nowych usług oraz budynki mieszkalne niezbędne dla prowadzenia usług, lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zabudowa wolnostojąca ,
- 2) dopuszcza się utrzymanie , zmianę istniejących form zabudowy , kształtów dachów i zadaszeń , remonty , rozbudowę oraz wymianę istniejących obiektów na obiekty spełniające warunki zabudowy zgodne z ustaleniami niniejszego planu ; dopuszczalna jest budowa w połączeniu z budynkiem mieszkalnym;
- 3) dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących –garaże , budynki gospodarcze wolnostojące ,wbudowane lub dobudowane do budynku funkcji podstawowej lub funkcji uzupełniającej o bryle dostosowanej do gabarytów tego budynku;
- 4) dopuszcza się przekształcania obiektów gospodarczych, czy garażowych na funkcje usługowe lub mieszkalne dla rodziny –właściciela działki ,
- 5) dopuszcza się lokal mieszkalny wbudowany w budynek usługowy lub do niego dobudowany ,
- 6) pozostawić istniejącą zabudowę do czasu realizacji zamierzeń inwestycyjnych zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenu ;

7) dopuszcza się podział istniejących nieruchomości w granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na mniejsze powierzchnie, z warunkiem zapewnienia dostępu do dróg publicznych, dla każdej wyodrębnionej działki, której powierzchnia i inne parametry będą zgodne z ustaleniami niniejszego planu;

8) w granicach terenu jak wyżej istnieją lub mogą być projektowane dojazdy do nieruchomości położonych w głębi terenu, które ustanawia się jako drogi pieszo-jezdne niepubliczne o szerokości minimum 6,0m

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) określone zostały w ustaleniach ogólnych planu;

2) tereny o dużych spadkach powyżej 5% oznaczone na rysunku planu symbolem 62ZP/U/MN i 65 ZP/U/MN i znakiem graficznym tzw. „szrafem w kratkę”, wymagają wykonania badań geotechnicznych uwzględniających poziom wód gruntowych i wytrzymałość gruntu.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: - nie planuje się terenów przestrzeni publicznej.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,

2) obowiązuje zachowanie minimum 50% powierzchni w stanie biologicznie czynnej,

3) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego 15,0m,

4) obowiązująca wysokość zabudowy usługowej – maksymalnie do wysokości 9,0m, przy zabezpieczeniu wysokości pomieszczeń usługowych co najmniej 3,0m;

5) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej – jedna kondygnacja naziemna, lecz nie wyższa niż 5,0m licząc od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu;

6) pochylenie połaci dachowych:

a) w budynkach usługowych kat pochylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicach co najmniej kata  $30^{\circ}$ , jako dach średniowysoki;

b) w budynkach gospodarczych i garażowych kat nachylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicy do  $15^{\circ}$ ,

7) pokrycie dachu – dachówka lub materiały podobne w kształcie i kolorze;

8) rodzaj dachu na obiektach usługowych – dwu lub wielospadowe,

9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

10) linię zabudowy od dróg obsługujących teren zgodnie z przepisem ustaleń ogólnych dla komunikacji drogowej niniejszego planu;

11) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych dojazdowych i projektowanych wewnętrznych,

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: według ustaleń określonych w ustaleniach ogólnych niniejszego planu;

9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) nie zachodzi potrzeba scalenia gruntu;

2) dopuszcza się podział nieruchomości przy zachowaniu minimalnej powierzchni nowych powstających z podziału działek o wielkości co najmniej  $1500,0m^2$ ,

3) zachowuje się istniejące powierzchnie działek o wielkości mniejszej niż planowane oraz dopuszcza się łączenie działek po dwie lub trzy, z zachowaniem wskaźników i parametrów zabudowy jak dla nowej pojedynczej działki.



10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu , w tym zakaz zabudowy :

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów , remonty i rozbudowę istniejących budynków oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną dróg ;
- 2) obiekty kubaturowe, realizowane na powyższym terenie zarówno w granicach każdej działki osobno, jak i jako działek łączonych dla realizacji inwestycji lub na wydzielonych działkach wynikających z podziału tych -zapewnienia właściwej gospodarki wodno-ściekowej i odprowadzenia wód opadowych, planowanej gospodarki elektroenergetycznej ,gazowniczej i telefonicznej, z zachowaniem uwarunkowań wynikających z ustaw szczególnych i odrębnych ;
- 3) ustala się zakaz budowy obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności w zakresie produkcji, magazynowania, składowania, unieszkodliwiania, zbierania odpadów oraz prowadzenia wszelkiej działalności w zakresie gospodarki odpadami zarówno w zakresie odzysku lub unieszkodliwiania, jak i zbierania lub transportu zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie ustawą Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r (jedn. Tekst z 2008r. DZ.U. Nr 25 poz. 150 z późn. zmianami wraz z obowiązującymi w dniu realizacji inwestycji rozporządzeniami wykonawczymi ;
- 4) ustala się zakaz składowania odpadów komunalnych i uznanych za niebezpieczne , wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 27 września 2001 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. Nr 112,poz. 1206 ze zm.).

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) wymagane jest przyjęcie ustaleń określonych w ustaleniach szczegółowych dla komunikacji drogowej wg rozdziału V;
- 2) obsługę komunikacyjną nowych terenów uzyskanych poprzez wtórny podział istniejących nieruchomości na działki inwestycyjne zgodnie z zasadami rysunku niniejszego planu, ustala się z dróg projektowanych dojazdowych i wewnętrznych.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i o określonych symbolach wymagają budowy sieci urządzeń infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, a każda ich budowa wymaga uzgodnienia z gestorami właściwych sieci i zarządcy dróg publicznych oraz właścicieli dróg wewnętrznych ;
- 2) zasilanie obiektów energią elektryczną z istniejących sieci niskiego i średniego napięcia na warunkach właściwego zakładu energetycznego, z obowiązkiem kablowego zasilania budynków projektowanych;
- 3) infrastrukturę techniczną projektowaną jak: sieci wodociągowe, kanalizacyjne, deszczowe i telefoniczne projektować w ciągach dróg publicznych lokalnych i dojazdowych istniejących i projektowanych oraz w drogach wewnętrznych,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego, które nie mogą być realizowane na terenach przeznaczonych na ten cel, po uregulowaniu zasad związanych z prawem własnościowym , w tym udostępniania do celów eksploatacyjnych i napraw bieżących ;
- 5) istniejące systemy gospodarki ściekowej –tj. szczelne zbiorniki do gromadzenia odpadów płynnych utrzymuje się do czasu wybudowania systemu kanalizacyjnego terenu, po tym terminie należy ścieki odprowadzić do kanalizacji , a szamba zlikwidować ;
- 6) wody opadowe z dachów budynków i wody roztopowe odprowadzić do gruntu, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów szczególnych i ochrony terenów sąsiednich przed zalaniem .

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu.

§ 28. 1. Wyodrębnia się tereny oznaczone symbolem : 55 ZP/MN, 61ZP/MN.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe : zielen naturalna lub urządzona z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ,
- 2) przeznaczenie uzupełniające : zabudowa towarzysząca jak garaże , budynki gospodarcze .

### 3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zachowuje się istniejący podział na działki budowlane i istniejącą zabudowę jednorodzinna, wraz z zabudową towarzyszącą,
- 2) dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego w połączeniu z budynkiem garażowym ,
- 3) dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących –garaże , budynki gospodarcze jako wolnostojące ,wbudowane lub dobudowane do budynku o funkcji podstawowej lub funkcji uzupełniającej o bryle dostosowanej do gabarytów tego budynku;
- 4) dopuszcza się przekształcania obiektów gospodarczych, czy garażowych na funkcje mieszkalne z zachowaniem zasady budowy jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej ;
- 5) dopuszcza się lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny lub do niego dobudowany na usługi typu bytowego ,jak drobny handel, działalność biurowa gabinet lekarski, stomatologiczny itp. o powierzchni nie przekraczającej norm określonych w przepisie obowiązującego prawa budowlanego ;
- 6) dopuszcza się utrzymanie, zmianę istniejących form zabudowy jednorodzinne, kształtów dachów i zadaszeń, remonty, rozbudowę oraz wymianę istniejących obiektów na obiekty spełniające warunki zabudowy zgodne z ustaleniami niniejszego planu ;

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: -określone zostały w ustaleniach ogólnych planu.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej : określone zostały w ustaleniach ogólnych planu;

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej :nie planuje się terenów przestrzeni publicznej.

### 7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązująca wysokość zabudowy– maksymalnie dwie kondygnacje naziemne w tym druga w poddaszu użytkowym ,lecz nie wyższy niż 8,0m przy zabezpieczeniu wysokości pomieszczeń usługowych co najmniej 3,0m;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej –jedna kondygnacja naziemna ,lecz nie wyższa niż 3,0m licząc od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej ;
- 3) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 8,0m,
- 4) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego i garażowego (łąčna )6,0m,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki ,
- 6) obowiązuje zachowanie minimum 50% powierzchni w stanie biologicznie czynnej,
- 7) rodzaj dachu na obiektach mieszkalnych – dwu lub wielospadowe, przy czym główna kalenica dachu na obiekcie budowlanym winna być równoległa do linii rozgraniczającej ulicy;
- 8) pochylenie połaci dachowych :
  - a) w budynkach mieszkalnych , mieszkalno- usługowych kat pochylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicach co najmniej kata 30- 45<sup>0</sup> ;
  - b) w budynkach gospodarczych i garażowych kat nachylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicy do 15<sup>0</sup> ,
- 9) pokrycie dachu – dachówka lub materiały podobne w kształcie i kolorze ;
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 11) linię zabudowy od dróg obsługujących teren zgodnie z przepisem ustaleń ogólnych dla komunikacji drogowej niniejszej uchwały ;
- 12) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg ;

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: według ustaleń ogólnych .

9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości : dopuszcza się zachowanie istniejących powierzchni działek oraz dopuszcza się łączenie działek, z zachowaniem wskaźników i parametrów zabudowy jak dla nowej pojedynczej działki .

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu , w tym zakaz zabudowy : według ustaleń ogólnych niniejszego planu .

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: wymagane jest przyjęcie ustaleń określonych w ustaleniach szczegółowych dla komunikacji drogowej rozdział V;

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) na terenach wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i o określonych symbolach pozostawia się do zachowania lub przebudowy istniejące urządzenia infrastruktury technicznej naziemne i podziemne ,a każda ich przebudowa wymaga uzgodnienia z gestorami tych sieci ;
- 2) zasilanie obiektów energią elektryczną z istniejących sieci niskiego i średniego napięcia na warunkach właściwego zakładu energetycznego, z obowiązkiem kablowego zasilania budynków projektowanych
- 3) infrastrukturę techniczną istniejącą i projektowaną jak : sieci wodociągowe, kanalizacyjne, deszczowe i telefoniczne projektować w ciągach dróg publicznych lokalnych i dojazdowych oraz w drogach wewnętrznych,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego, które nie mogą być realizowane na terenach przeznaczonych na ten cel, po uregulowaniu zasad związanych z prawem własnościowym , w tym udostępniania do celów eksploatacyjnych i napraw bieżących ;
- 5) zachowuje się istniejący system gospodarki ściekowej –szamba szczelne , do czasu wybudowania systemu sieci kanalizacji sanitarnej, po tym okresie należy wszystkie ścieki podłączyć do kanalizacji ,a szamba zlikwidować ;
- 6) wody opadowe z dachów budynków i wody roztopowe odprowadzić do gruntu, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów szczególnych ;

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania ,urządzenia użytkowania terenu: określone zostały w ustaleniach ogólnych plan.

§ 29. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem : 47 ZP / MNr.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe : zieleń naturalna i urządzona z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjalnej ,
- 2) przeznaczenie uzupełniające : drogi wewnętrzne , infrastruktura techniczna , urządzenia placu rekreacyjnego przy granicy z terenem zbiornika wodnego o symbolu 71 Ws

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zabudowa wolno stojąca ,jeden budynek mieszkalny na działce budowlanej o wielkości powierzchni minimum 2000,0m<sup>2</sup> ;
- 2) dopuszczalna jest budowa w połączeniu z garażem lub budynkiem gospodarczym jako wolnostojące ,wbudowane lub dobudowane do budynku funkcji podstawowej o bryle dostosowanej do gabarytów tego budynku;
- 3) obowiązuje zakaz budowy obiektów służących do działalności gospodarczej i zakaz przekształcania obiektów gospodarczych, czy garażowych na funkcje mieszkalne;
- 4) zachowuje się podział istniejących nieruchomości i dopuszcza się podział na mniejsze powierzchnie, z warunkiem zapewnienia dostępu do dróg publicznych, dla każdej wyodrębnionej działki, której powierzchnia i inne parametry będą zgodne z ustaleniami niniejszego planu ;

5) w granicach terenu jak wyżej istnieją lub mogą być projektowane dojazdy do nieruchomości położonych w głębi terenu, które ustanawia się jako dojazdy i sięgacze o szerokości minimum 6,0m z linia zabudowy co najmniej 5,0m licząc od linii rozgraniczającej drogi -sięgacza ;

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zapewnić teren biologicznie czynny o powierzchni minimum 50% całkowitej powierzchni działki .

2) zachować maksymalnie istniejącą zieleń naturalną w formie drzew i krzewów ;

3) zachować w niezmienionym stanie konfigurację terenu , poza niezbędną zmianą konfiguracji terenu dla realizacji budowy budynku mieszkalnego .

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: jak w ustaleniach ogólnych .

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej : nie planuje się terenów przestrzeni publicznej;

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) obowiązująca wysokość zabudowy– maksymalnie dwie kondygnacje naziemne w tym druga w poddaszu użytkowym, lecz nie wyższa niż 9,0m ;

2) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej –jedna kondygnacja naziemna ,lecz nie wyższa niż 4,0m licząc od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej ;

3) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego - 8,0m,

4) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego i garażowego (łącznie )7,0m,

5) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki ,

6) obowiązuje zachowanie minimum 50% powierzchni w stanie biologicznie czynnej,

7) rodzaj dachu na obiektach mieszkalnych – dwu lub wielospadowe, przy czym główna kalenica dachu na obiekcie budowlanym winna być równoległa do linii rozgraniczającej ulicy;

8) pochylenie połaci dachowych :

a) w budynkach mieszkalnych , kat pochylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicach co najmniej kata 35- 45° ;

b) w budynkach gospodarczych i garażowych kat nachylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicy do 15° ,

9) pokrycie dachu – dachówka lub materiały podobne w kształcie i kolorze ;

10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

11) linię zabudowy od dróg obsługujących teren zgodnie z przepisem ustaleń ogólnych dla komunikacji drogowej niniejszej uchwały ;

12) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych , lub dróg publicznych;

8. Granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych ,a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych : według ustaleń ogólnych .

9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :

1) podział terenu na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu , dopuszcza się przesunięcia linii podziału tj. szerokości frontu działki na plus lub minus o 10%, przy zachowaniu szerokości działki w linii zabudowy o wielkości minimum 25,0m ,

2) przyjęto minimalną powierzchnię nowych powstających z podziału działek o wielkości co najmniej 2000,0m<sup>2</sup> ,

3) zachowuje się istniejące powierzchnie działek o wielkości mniejszej niż planowane oraz dopuszcza się łączenie działek po dwie, z zachowaniem wskaźników i parametrów zabudowy jak dla nowej pojedynczej działki .



10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu , w tym zakaz zabudowy : określone zostały w ustaleniach ogólnych planu;

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: wymagane jest przyjęcie ustaleń określonych w ustaleniach szczegółowych dla komunikacji drogowej w rozdziale V niniejszego planu ;

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: określone zostały w ustaleniach ogólnych niniejszego planu .

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania ,urządzenia i użytkowania terenu: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu;

**§ 30. 1. Wyodrębnia się teren o symbolu : 54W , 72W.**

2. Przeznaczenie terenu :

1) przeznaczenie podstawowe: istniejące rowy melioracyjne ;

2) dopuszcza się: przesunięcie , przebudowę lub zarurowanie rowów melioracyjnych, po uzgodnieniu z ich właścicielami ,

3. Zasady ochrony środowiska ,przyrody i krajobrazu kulturowego :

1) przeznaczenie terenu o symbolu 54W -; to wody przepływowe łączące dwa zbiorniki wodne ,

2) w przypadku likwidacji lub przesunięcia rowu o symbolu „72 W”, teren należy włączyć do sąsiadujących terenów o symbolu 7 ZI .

4. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy :

1) dopuszcza się regulację istniejących rowów melioracyjnych;

2) dopuszcza się budowę zieleni urządzonej ;

5. Ustalenia dotyczące granic i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych :

1) wymienione tereny położone są w Obszarze Ochrony Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej i obowiązują warunki zabudowy wskazane w ustaleniach ogólnych;

2) wyodrębnione tereny o wymienionych na wstępie symbolach wymagają kompleksowego opracowania przyrodniczego i kompleksowego sposobu zagospodarowania .

6. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: - nie zachodzi potrzeba scalania i podziału nieruchomości.

7. Ustalenia dotyczące zasad rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury t- zabudowa powyższa nie występuje.

8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania : teren należy użytkować jak dotychczas, aż do czasu realizacji przedsięwzięcia zgodnego z ustaleniami planu.

**§ 31. 1. Wyodrębnia się teren oznaczony symbolem : 71Ws.**

2. Przeznaczenie terenu :

1) przeznaczenie podstawowe : zbiornik wodny zbierający wody z pól i opady atmosferyczne ; należy do terenów publicznych ;

2) przeznaczenie dopuszczone: przesunięcia i przebudowa brzegów zbiornika graniczących z terenami sąsiednimi, ale nie więcej niż na odległość 6,0m na plus lub minus w stosunku do granic tego terenu sąsiedniego , po uzgodnieniu z ich właścicielami ,

3) dostęp do zbiornika drogą wewnętrzną o symbolu 08KDW ,

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej :

1) ochrona brzegów zbiornika ,poprzez wzmocnienia formami naturalnymi lub kamiennymi ,

2) zakaz grodzenia brzegu wzdłuż dróg i sąsiednich działek budowlanych .

4. Ustalenia dotyczące granic i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych : według ustaleń ogólnych niniejszego planu : wyodrębniony teren wymaga kompleksowego opracowania przyrodniczego i sposobu zagospodarowania z uwzględnieniem :

- 1) opracowanie winno obejmować teren w granicach linii rozgraniczających,
- 2) zakazuje się wznoszenia na tych terenach zabudowy kubaturowej .

5. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania : teren należy użytkować jak dotychczas, aż do czasu realizacji przedsięwzięcia zgodnego z ustaleniami planu.

§ 32. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych na planie symbolem : **64ZP/US**.

2. Przeznaczenie terenu :

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna lub urządzona P;
- 2) przeznaczenie dopuszczone : tereny urządzeń sportowych bez zabudowy kubaturowej z oczkami wodnymi lub basenami;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego :

- 1) dopuszcza się dokonanie zmiany ukształtowania terenu ;
- 2) dopuszcza się budowę oczek wodnych , lub powiększania istniejących;

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują .

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się wznoszenia na tych terenach zabudowy kubaturowej ,z wyjątkiem obiektów odpowiadający funkcji terenu ,
- 2) dopuszcza się zmianę formy własności określonego symbolem terenu o własności fizycznej na formę o własności gminnej z przeznaczeniem na inwestycje celu publicznego o tym samym przeznaczeniu, po uzyskaniu uzgodnienia z właścicielami nieruchomości ,
- 3) dopuszcza się urządzania miejsc plażowych i kąpielisk czy urządzeń dla innych form sportów;
- 4) prace ziemne, wykopy prowadzone na terenach o symbolu: 64ZIPUS dopuszcza się w odległości 4,0m od obszaru kolejowego oraz w odległości od 4,0m do 20,0m od obszaru kolejowego wszelkie prace ziemne należy uzgadniać z zarządcą kolei .
- 5) wysokość zieleni i zbliżenie jej do obszaru kolejowego wymaga uzyskania zgody zarządcy kolei
- 6) zapewnić swobodny odpływ wód powierzchniowych oraz nie tarasować zboczy,.
- 7) zakaz podziału na działki budowlane, z wyjątkiem wyodrębnienia funkcji .

6. Ustalenia dotyczące granic i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych :nie wymaga.

7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości :

- 1) nie zachodzi potrzeba scalania ;
- 2) podział nieruchomości jest dopuszczalny jedynie w wypadku rozdzielenia funkcji .

8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji systemów infrastruktury i komunikacji dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej.

9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania : do czasu realizacji funkcji według ustaleń planu, teren należy użytkować jak dotychczas bez prawa zabudowy .

§ 33. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem : **1 R/MN, 2 R/MN , 3 R/MN , 4 R/MN , 13 R/MN, 57R/MN .**

2. Przeznaczenie terenu :

- 1) przeznaczenie podstawowe : teren gruntu rolnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające : dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej .

### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :

- 1) utrzymuje się istniejąca zabudowę , dopuszcza jej rozbudowę i przebudowę,
- 2) usytuowanie nowych obiektów obowiązuje z uwzględnieniem linii zabudowy określonej na rysunku planu,
- 3) obowiązuje zakaz przekształcania budynków gospodarczych na funkcje mieszkalne,
- 4) dopuszcza się utrzymanie, zmianę istniejących form zabudowy, kształtów dachów i zadaszeń, remonty, ozdobę oraz wymianę istniejących obiektów na obiekty spełniające warunki zabudowy zgodne z ustaleniami niniejszego planu .

### 4. Zasady ochrony środowiska ,przyrody i krajobrazu kulturowego :

- 1) zakaz budowy obiektów dla hodowli wielkotowarowej zwierząt,
- 2) zakaz wprowadzania usług uciążliwych dla otoczenia ;

### 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązująca wysokość budynku mieszkalnego– maksymalnie dwie kondygnacje naziemne, w tym druga w poddaszu użytkowym ,lecz nie wyższy niż 9,0m , licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej –jedna kondygnacja naziemna, lecz nie wyższa niż 5,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego krawędzi kalenicy,
- 3) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 10,0m,
- 4) rodzaj dachu na obiektach mieszkalnych – dwu lub wielospadowe,
- 5) pochylenie połaci dachowych :
  - a) w budynkach mieszkalnych , kat pochylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicach co najmniej kata 30- 45<sup>0</sup> ;
  - b) w budynkach gospodarczych i garażowych kat nachylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicy do 15- 30<sup>0</sup> ,w zależności od funkcji budynku ;
- 6) pokrycie dachu – dachówka lub materiały podobne w kształcie i kolorze .

6. Granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) nie występują tereny górnicze ;
- 2) nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi ;
- 3) na terenie niniejszego planu znajdują się grunty o dużych spadkach powyżej 5% , oznaczone symbolem 4R/MN, które wymagają przeprowadzenia oceny geologicznej gruntu działki w miejscu planowanej lokalizacji obiektu pod względem wytrzymałości gruntu oraz stanu wód gruntowych i kierunku ich spływu .

### 7. Zasady modernizacji ,rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych dojazdowych , wewnętrznych i drogi lokalnej zbiorczej- o symbolach 01KDL i 02KDL;
- 2) linię zabudowy od drogi obsługujących teren, zgodnie z przepisem ustaleń ogólnych dla komunikacji drogowej niniejszej uchwały ;
- 3) dopuszcza się modernizację i realizację nowej infrastruktury wynikającej z potrzeb istniejącej funkcji ,
- 4) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych wg ustaleń ogólnych .

### 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości : teren nie wymaga scalania gruntu;

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania :nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania .

§ 34. 1. Wyodrębnia się tereny oznaczone symbolem 67R/MN/U.

## 2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe :grunt rolny z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i usługowej nieuciążliwej

## 3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej i usługowej, zmianę istniejących form zabudowy , kształtów dachów i zadaszeń , remonty , rozbudowę oraz wymianę istniejących obiektów na obiekty spełniające warunki zabudowy zgodne z ustaleniami niniejszego planu ;
- 2) dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących –garaże , budynki gospodarcze wolnostojące ,wbudowane lub dobudowane do budynku funkcji podstawowej lub funkcji uzupełniającej o bryle dostosowanej do gabarytów tego budynku zapewniających niezbędne potrzeby mieszkańców istniejącego budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszcza przekształcania obiektów gospodarczych, czy garażowych na funkcje usługowe lub mieszkalne ,
- 4) pozostawić istniejącą zabudowę do czasu realizacji zamierzeń inwestycyjnych zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenu ;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału gruntu na działki budowlane;
- 6) w granicach terenu jak wyżej istnieją lub mogą być projektowane dojazdy do nieruchomości położonych w głębi terenu , które ustanawia się jako drogi pieszo-jezdne niepubliczne o szerokości minimum 6,0m .

4. Zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: określono w ustaleniach ogólnych .

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej : nie planuje się terenów przestrzeni publicznej.

## 7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązująca wysokość zabudowy– maksymalnie do wysokości 10,0m ,przy zabezpieczeniu wysokości pomieszczeń usługowych co najmniej 3,0m;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej –jedna kondygnacja naziemna ,lecz nie wyższa niż 4,0m licząc od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej ;
- 3) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego od 8,0m do 15,0m ,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki ,
- 5) obowiązuje zachowanie minimum 50% powierzchni w stanie biologicznie czynnej,
- 6) rodzaj dachu na obiektach usługowych – dwu lub wielospadowe, przy czym główna kalenica dachu na obiekcie budowlanym winna być równoległa do linii rozgraniczającej ulicy;
- 7) pochylenie połaci dachowych :
  - a) w budynkach usługowych kat pochylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicach co najmniej kata  $30^{\circ}$  , jako dach średniowysoki ;
  - b) w budynkach gospodarczych i garażowych kat nachylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicy do  $15^{\circ}$  ,
- 8) pokrycie dachu – dachówka lub materiały podobne w kształcie i kolorze ;
- 9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 10) linię zabudowy od dróg obsługujących teren zgodnie z przepisem ustaleń ogólnych dla komunikacji drogowej niniejszej uchwały ;
- 11) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowej i wewnętrznych.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ,w tym terenów górniczych ,a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych : określone zostały w ustaleniach ogólnych planu;



9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości : nie dotyczy.

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu , w tym zakaz zabudowy : według ustaleń ogólnych niniejszego planu oraz:

- 1) obiekty kubaturowe, realizowane na powyższych terenach zarówno w granicach każdej działki osobno ,jak i jako działek łączonych dla realizacji inwestycji lub na wyodrębnionych działkach wynikających z podziału tych terenów wymagają: zapewnienie właściwej gospodarki wodno-ściekowej i odprowadzenia wód opadowych, planowanej gospodarki elektroenergetycznej ,gazowniczej i telefonicznej, z zachowaniem uwarunkowań wynikających z ustaw szczególnych i odrębnych ;
- 2) ustala się zakaz budowy obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności w zakresie produkcji, magazynowania, składowania, unieszkodliwiania, zbierania odpadów oraz prowadzenia wszelkiej działalności w zakresie gospodarki odpadami zarówno w zakresie odzysku lub unieszkodliwiania, jak i zbierania lub transportu zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie ustawą Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r (jedn. Tekst z 2008r. DZ.U. Nr 25 poz. 150 z późn. zmianami oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z dnia 2010r. nr 213, poz. 1397) ,
- 3) ustala się zakaz składowania odpadów komunalnych i uznanych za niebezpieczne, wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 27 września 2001 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. Nr 112,poz. 1206 ze zm. ).

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: wymagane jest przyjęcie ustaleń określonych w ustaleniach szczegółowych dla komunikacji drogowej ;

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej : określone zostały w ustaleniach ogólnych planu;

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania ,urządzenia i użytkowania terenu: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu.

**§ 35. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 74 Ls , plan ustala :**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny leśne ,
- 2) gospodarowanie na terenie leśnym zgodnie z obowiązującym uproszczonym planem urządzenia lasów dla sołectwa Łazieniec .

## **Rozdział 5.**

**Ustalenia z zakresu zasad modernizacji , rozbudowy i budowy systemów komunikacji dotyczących obszaru objętego niniejszym planem:**

**§ 36. 1. Ustalenia ogólne z zakresu układu komunikacyjnego :**

- 1) zachowuje się istniejące drogi publiczne lokalne o funkcji zbiorczej oraz o funkcji dojazdowej;
- 2) zachowuje się istniejące drogi wewnętrzne (niepubliczne);
- 3) zachowuje się istniejące drogi pieszo - jezdne publiczne i niepubliczne ;
- 4) dla obsługi nowych terenów wyodrębnionych w niniejszym planie z przeznaczeniem pod zabudowę , ustalono nowe drogi dojazdowe publiczne , oraz drogi komunikacji wewnętrznej (niepubliczne ) i przebieg gminnej ścieżki rowerowej ;
- 5) dopuszcza się rozbudowę dróg wymienionych w punktach od „, litery „a” do litery „c”,
- 6) dopuszcza się zmianę charakteru istniejących zjazdów z dróg publicznych w wypadku dokonania zmiany sposobu użytkowania obiektu na inną funkcję dopuszczoną ustaleniami szczegółowymi niniejszego planu ;
- 7) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o długości minimum 50,0m poza wyznaczonymi w planie na wszystkich terenach wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających ;
- 8) planuje się budowę ścieżki rowerowej oznaczonej symbolem „K Sr” -łączącej miasto Aleksandrów Kuj z ościennymi miejscowościami , jak: Łazieniec, Stawki , wzdłuż istniejącej drogi zbiorczej o symbolu „W-KDZ Nr 266” (o funkcji wojewódzkiej – ul. Zielińskiej Danielewskiej położonej poza granicami niemniejszego planu ) o szerokości do 2,5m .

2. Szerokość pasów drogowych dla dróg wg symboli planu ustala się jak niżej:

- 1) dla istniejącej drogi lokalnej (o funkcji powiatowej, położonej poza planem – ul. Wojska Polskiego należąca do obszaru administracyjnego miasta Aleksandrów Kujawski), oznaczonej symbolem - „P-KDL” – linie rozgraniczające pasa drogowego w kierunku obszaru planu pozostają bez zmian;
- 2) dla drogi jak w pkt. „1” - zachowuje się istniejące zjazdy;
- 3) dla drogi jak w pkt. „1”- ustala się zakaz budowy nowych zjazdów poza nowymi w nieruchomościach powstałymi z podziału wg niniejszego planu;
- 4) dopuszcza się przebudowę skrzyżowań istniejących dróg publicznych z drogami publicznymi niższej klasy;
- 5) dla istniejącej drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem „W-KDZ” – Nr 266 (relacji Aleksandrów Kuj. –Ciechocinek), linie rozgraniczające pasa drogowego w kierunku obszaru niniejszego planu pozostają bez zmian;
- 6) zakazuje się budowy nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej na nieruchomości graniczące z pasem drogowym, tereny powstałe z podziału tych nieruchomości winny posiadać zjazd z dróg dojazdowych lub innych wewnętrznych;
- 7) zachowuje się istniejące zjazdy lub dopuszcza przebudowę na zjazdy publiczne po ustaleniu z zarządcą drogi;
- 8) dopuszcza się przebudowę lub budowę skrzyżowań istniejących i projektowanych dróg publicznych z drogą wojewódzką;
- 9) dopuszcza się realizację nowych lub przebudowę dróg publicznych dojazdowych i niepublicznych wewnętrznych z podziałem na etapy,
- 10) przez niektóre tereny komunikacyjne i planowane do zabudowy przebiegają sieci uzbrojenia energetycznego i telekomunikacyjnego (naziemne i podziemne), sieci wodociągowe, które należy brać pod uwagę przy realizowaniu zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz dopuszcza się ewentualną przebudowę sieci istniejącego uzbrojenia technicznego pod warunkiem uzgodnienia z właściwymi gestorami sieci.
- 11) nowy wewnętrzny układ komunikacji ulicznej nie będący komunikacją publiczną, musi odpowiadać przepisom szczególnym i normom technicznym budowy dróg, o szerokości dla zabezpieczenia dróg ewakuacyjnych na okres zagrożenia kryzysowego jeżeli odcinek drogi jest dłuższy niż 50,0m –to o szerokości co najmniej 7,0m z placem do nawrotu, jeżeli do 50m – o szerokości minimum 6,0 m.

3. Miejsca postojowe :

- 1) wymagane jest wykonanie na terenach działalności mieszkaniowo-usługowej i terenach usługowo-produkcyjnych niezbędnych placów manewrowych i postojowych dla samochodów usługobiorców w ilości odpowiedniej dla planowanej wielkości usługi mierzonej powierzchnią użytkową sprzedaży lub wielkością podaży produkcji ustalonej indywidualnie dla danej działalności na etapie opracowywania projektu budowlanego inwestycji;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w ilości:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny, w tym miejsca w garażu;
  - b) nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na jedno mieszkanie;
  - c) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 30,0m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży usług handlu;
  - d) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej produkcyjnej;
  - e) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług gastronomii, rzemiosła i innych usług nie wymienionych wcześniej.
- 3) Dla terenów komunikacji drogowej publicznej ustalono symbol terenu „ KDD” i KDd nadając im kolejne liczby porządkowe od 01 do 033 .
- 4) Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej ustalono symbole KDW i KDWx nadając im kolejne liczby porządkowe od 01 do 032 .

§ 37. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **01KDL**.

2. Przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej o kategorii drogi publicznej; –klasa drogi – zbiorcza , droga istniejąca.

3. Ustalenia dla terenu :

- 1) ustala się możliwość przebudowy ,a także poszerzenie według potrzeb do szerokości docelowej 15,0m ,w kierunkach działek sąsiednich ,rozszerzając pas drogowy jednostronnie w kierunku południowy ,
- 2) ustala się linię zabudowy jako maksymalną nieprzekraczalną w odległości 8,0 licząc od ustalonej planem szerokości w liniach rozgraniczających drogi ,
- 3) parametry techniczne drogi;
  - a) szerokość jezdni - 7,0m ;
  - b) ustala się budowę chodników obustronnych o szerokości minimum 1,5m oraz ścieżki rowerowej o szerokości wg potrzeb lokalnych ;
  - c) w pasie drogowym ustala się zakaz budowy obiektów trwałych i tymczasowych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego (przystanki komunikacji drogowej, urządzeń sieci technicznej infrastruktury , pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych , wymagane jest też uzyskanie zgody zarządcy drogi ;
  - d) budynki istniejące pozostawia się bez zmian ich linii zabudowy;

4. dopuszcza się do realizacji wyjazdu i wjazdu do określonego planem terenu , a miejsce lokalizacji określi zarządca drogi na etapie wydawania warunków zabudowy do projektu budowlanego ;

5. ustala się dopuszczenie budowy sieci infrastruktury technicznej z lokalizacją jej pod chodnikami ,a tylko w wyjątkowej sytuacji w obszarze jezdni ,

6. ustala się możliwość wprowadzenia linii komunikacji publicznej;

7. ustala się zachowanie przy zagospodarowaniu terenów w obrębie skrzyżowań z drogami gminnymi o różnej kategorii wymaganych trójkątów widoczności .

**§ 38. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 02 KDL.**

2. Przeznaczenie podstawowe terenu 02KDL– teren komunikacji drogowej o kategorii drogi publicznej gminnej – klasa drogi : zbiorcza , o przeznaczeniu dla komunikacji publicznej gminnej, droga istniejąca .

3. Ustalenia dla terenu :

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających o co najmniej 10,0m;
  - a) ustala się szerokość jezdni na minimum 7,0m ,
  - b) ustala się budowę chodników obustronnych o szerokości minimum 1,5m lub jednostronny z zielenią uliczną od strony jezdni , chodnik z jednej strony może być zamieniony na ścieżkę rowerowa ;
  - c) ustala się ,że istniejąca szerokość pasa drogowego pozostaje do czasu realizacji według zasad ustalonych niniejszym planem;
  - d) na odcinku drogi przylegającym do terenu o symbolu „4R/MN i 5MN ” , droga może być zawężona do szerokości istniejącego przekroju ( droga w wykopie), bez wydzielania chodników ;
- 2) w pasie drogowym ustala się zakaz budowy obiektów trwałych i tymczasowych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruch u drogowego i urządzeń sieci technicznej infrastruktury , pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych , wymagane jest też uzyskanie zgody zarządcy drogi ;
- 3) dopuszczone do realizacji wyjazdu i wjazdu na określony planem teren lub działkę , a usytuowanie miejsca zjazdu określi zarządca drogi na etapie wydawania warunków zabudowy do projektu budowlanego ;
- 4) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej z lokalizacją jej pod chodnikami, a tylko w wyjątkowej sytuacji w obszarze jezdni ;
- 5) ustala się zachowanie lub projektowanie przy zagospodarowaniu terenów w obrębie skrzyżowań z drogami gminnymi o różnej kategorii wymaganych trójkątów widoczności .

§ 39. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **03 KDL**.

2. Przeznaczenie terenu- teren komunikacji drogowej dla kategorii drogi publicznej; klasa drogi - zbiorcza o przeznaczeniu dla komunikacji publicznej lokalnej ,istniejąca łącząca drogę o symbolu 01KDL z drogą na terenie sąsiedniej miejscowości Odolion(poza granicą planu),

3. ustalenia dla terenu :

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających –10,0m ,
- 2) tymczasowa adaptacja szerokości istniejącej drogi 8,0 m ;
- 3) dopuszcza się możliwość przebudowy i remontu, a także poszerzenie według potrzeb do szerokości docelowej 10,0m , w kierunkach działek sąsiednich, jednakowo po 2,0m po obu stronach istniejącej drogi ,
- 4) linia zabudowy : jako maksymalną nieprzekraczalną w odległości 8,0 licząc od linii rozgraniczającej drogi ustalonej jako docelowa oraz ustala się parametry techniczne ;
  - a) szerokość jezdni - na 7,0m ,
  - b) ustala się budowę chodników obustronnych ,
  - c) w pasach drogowych ustala się zakaz budowy obiektów trwałych i tymczasowych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego i urządzeń sieci technicznej infrastruktury , pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych , wymagane jest też uzyskanie zgody zarządcy drogi ;
  - d) linie zabudowy dla budynków istniejących pozostawia się bez zmian;
- 5) dopuszcza się do pozostawienia istniejących zjazdów ,ustala się możliwość budowy nowych zjazdów do określonego planem terenu , a miejsce lokalizacji określi zarządca drogi na etapie wydawania warunków zabudowy do projektu budowlanego;
- 6) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej z lokalizacją jej pod chodnikami ,a tylko w wyjątkowej sytuacji w obszarze jezdni ,
- 7) dopuszcza się możliwość wprowadzenia linii komunikacji publicznej;
- 8) zachowanie przy zagospodarowaniu terenów w obrębie skrzyżowań z drogami gminnymi o różnej kategorii wymaganych trójkątów widoczności .

§ 40. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **04KDL** .

2. Przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej , o kategorii drogi publicznej gminnej, klasa drogi - zbiorcza , o przeznaczeniu dla komunikacji publicznej gminnej;

1) istniejąca droga gminna;

3. Ustalenia dla terenu:

- 1) dopuszcza się adaptować istniejącą szerokość drogi w liniach rozgraniczających o szerokości do 8,0m, ponieważ droga przebiega w parowie wysokiej skarpy i linii brzegowej stawu rekreacyjnego ;
  - a) ustala się szerokość jezdni na minimum 5,0m ,
  - b) ustala się jednostronny chodnik projektowany w poziomie nawierzchni jezdni o szerokości minimum 1,5m lub szerszy, przebiegający po jednej stronie jezdni według potrzeb ,
  - c) dopuszcza się chodnik bez zieleni,
- 2) linia zabudowy : jako maksymalną nieprzekraczalną w odległości 8,0m licząc od linii rozgraniczającej drogi ustalonej na odległości docelowej - 8,0m,
- 3) zachowuje się linie zabudowy dla budynków istniejących ;
- 4) w pasie drogowym ustala się zakaz budowy obiektów trwałych i tymczasowych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego i urządzeń sieci technicznej infrastruktury , pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych , wymagane jest też uzyskanie zgody zarządcy drogi ;



- 5) dopuszczone do realizacji wyjazdu i wjazdu na określony planem teren lub działkę , a usytuowanie miejsca zjazdu określi zarządca drogi na etapie wydawania warunków zabudowy do projektu budowlanego ;
- 6) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej z lokalizacją jej pod chodnikami, a tylko w wyjątkowej sytuacji w obszarze jezdni ;
- 7) zachowanie przy zagospodarowaniu terenów w obrębie skrzyżowań z drogami publicznymi i wewnętrznymi o różnej kategorii wymaganych trójkątów widoczności ;
- 8) zachować istniejące wjazdy i zjazdy na teren istniejących nieruchomości .

§ 41. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem : **05KDD i O6KDD** .

2. Przeznaczenie terenu:– teren komunikacji drogowej o kategorii drogi komunikacji publicznej ogólnodostępnej –dojazdowej .

1) istniejące: brak

2) projektowane : 05KDD, O6KDD.

3. Ustalenia szczegółowe :

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających minimum 12,0m,

a) szerokość jezdni ustal się na 7,0m;

b) budowa chodnika dwustronnego;

2) linia zabudowy – jako maksymalna nieprzekraczalna ,w odległości co najmniej 6,0m licząc od linii rozgraniczającej drogi ,

3) w pasie drogowym zakaz budowy obiektów trwałych i tymczasowych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego i urządzeń sieci technicznej infrastruktury , pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych , wymagane jest też uzyskanie zgody właścicieli drogi lub zarządcy drogi ;

4) w pasie drogowym , dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej ;

5) dopuszcza się parkowanie samochodów wzdłuż jezdni ;

6) zachować przy zagospodarowaniu terenów w obrębie skrzyżowań z drogami gminnymi o różnej kategorii wymagane przepisami prawa trójkąty widoczności .

§ 42. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem : **07KDD, 08KDD, 09KDD, 10KDD, 011KDD, 014KDD, 015KDD, 016KDD , 017KDD , 021KDD, 022KDD**.

2. Przeznaczenie podstawowe : teren komunikacji drogowej dojazdowej —o kategorii drogi wewnętrznej; klasa drogi „-KDD” - dojazdowe istniejące i projektowane ;

1) drogi istniejące : brak;

2) drogi projektowane : 07KDD, 08KDD, 09KDD, 10KDD, 011KDD, 014KDD, 015KDD, 016KDD , 017KDD , 022 KDD;

3. ustalenia dla terenów :

1) szerokość pasa drogowego – 10,0m;

2) szerokość jezdni ustala się na minimum -5 m ,

3) dopuszcza się budowę chodników jedno- lub dwustronnych, według potrzeb ;

4) istniejące drogi dojazdowe pozostawia się w istniejącej szerokości z potrzebą poszerzenia pasa drogowego do szerokości jak ustalenia dla nowych dróg ;

5) linię zabudowy dla nowej zabudowy ustala się jako maksymalną nieprzekraczalną w odległości 6,0 (licząc) uwzględniając szerokość w linii rozgraniczającej drogi po realizacji szerokości pasa drogowego do szerokości 10,0m ,

6) dopuszcza się zachowanie linii zabudowy dla istniejących budynków bez prawa ich rozbudowy w tej linii ;

- 7) w pasie drogowym ustala się zakaz budowy obiektów trwałych i tymczasowych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego i urządzeń sieci technicznej infrastruktury, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, wymagane jest też uzyskanie zgody zarządcy drogi;
- 8) dopuszcza się do realizacji zjazdu na określone planem tereny, a ich usytuowanie określi zarządca drogi na etapie wydawania warunków zabudowy do projektu budowlanego;
- 9) w pasie drogowym o szerokości docelowej jak ustalono -10,0m, dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej;
- 10) zachowanie przy zagospodarowaniu terenów w obrębie skrzyżowań z drogami gminnymi o różnej kategorii wymaganych trójkątów widoczności.
- 11) drogi nie posiadające połączeń z innymi drogami muszą posiadać place nawrotu o wymiarach minimalnych jak w przepisach o drogach publicznych, lub zgodnych z liniami wrysowanymi na rysunku planu.
- 12) ustala się zachowanie przy zagospodarowaniu terenów w obrębie skrzyżowań z drogami gminnymi o różnej kategorii wymaganych trójkątów widoczności.

§ 43. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem : **012KDD, 13KDD, 018KDD, 019KDD, 020KDD, 023KDD, 024KDD, 025KDD.**

2. Przeznaczenie podstawowe : teren komunikacji drogowej dojazdowej —o kategorii drogi gminnej; klasa drogi „-KDD”;

- 1) dojazdowe istniejące : 012KDD, 13KDD, 018KDD, 019KDD, 020KDD, 023KDD, 024KDD
- 2) dojazdowe projektowane : 25KDD,

3. ustalenia dla terenów :

- 1) szerokość pasa drogowego – 8,0m;
- 2) szerokość jezdni ustala się na minimum 4,5 m ,
- 3) dopuszcza się budowę chodników jedno- lub dwustronnych ,według potrzeb ;
- 4) istniejące drogi dojazdowe pozostawia się w istniejącej szerokości z potrzebą poszerzenia pasa drogowego do szerokości jak ustalenia dla nowych dróg ;
- 5) linię zabudowy dla nowej zabudowy ustala się jako maksymalną nieprzekraczalną w odległości 6,0 linii pasa drogowego po realizacji jego szerokości do 8,0m , dopuszcza się zachowanie linii zabudowy dla istniejących budynków bez prawa ich rozbudowy w tej linii ;
- 6) w pasie drogowym ustala się zakaz budowy obiektów trwałych i tymczasowych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego i urządzeń sieci technicznej infrastruktury, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, wymagane jest też uzyskanie zgody zarządcy drogi ;
- 7) dopuszcza się do realizacji zjazdu na określone planem tereny, a ich usytuowanie określi zarządca drogi na etapie wydawania warunków zabudowy do projektu budowlanego ;
- 8) w pasie drogowym o szerokości docelowej jak ustalono -8,0m, dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej ;
- 9) zachowanie przy zagospodarowaniu terenów w obrębie skrzyżowań z drogami gminnymi o różnej kategorii wymaganych trójkątów widoczności .
- 10) drogi nie posiadające połączeń z innymi drogami muszą posiadać place nawrotu o wymiarach minimalnych jak w przepisach o drogach publicznych, lub zgodnych z liniami wrysowanymi na rysunku planu .
- 11) ustala się zachowanie przy zagospodarowaniu terenów w obrębie skrzyżowań z drogami gminnymi o różnej kategorii wymaganych trójkątów widoczności ;

§ 44. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem : **027KDD, 028KDD, 029KDD, 030KDD, 031KDD, 032KDD, 033KDD.**

2. Przeznaczenie podstawowe : teren komunikacji drogowej publicznej o kategorii drogi dojazdowej ; klasa drogi KDd –o ruchu pieszo-jezdnym ;

1) drogi istniejące : 027KDd, 028KDd, 029KDd, 030KDd, 031KDd, 032KDd, 033KDd.

3. Ustalenia dla terenów :

- 1) pas drogowy nowych dróg ustala się o szerokość minimum 6,0m , dopuszcza się adaptację istniejących dróg o szerokości od 4,5m – do 6,0m ,
- 2) istniejące drogi dojazdowe pieszo-jezdne pozostawia się o szerokości pasa drogowego jak obecnie ;
- 3) linię zabudowy dla nowej zabudowy ustala się jako maksymalną nieprzekraczalną w odległości 6,0 licząc od linii rozgraniczającej drogi według adaptowanych lub projektowanych pasów drogowych ;
  - a) dopuszcza się zachowanie linii zabudowy dla istniejących budynków ;
  - b) ustala się zakaz zwiększania szerokości frontu elewacji istniejących budynków w istniejącej linii zabudowy, wymagana jest linia zabudowy wg obowiązującej ustawy o drogach publicznych ,
- 4) w pasie drogowym ustala się zakaz budowy obiektów trwałych i tymczasowych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego i urządzeń sieci technicznej infrastruktury , pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych , wymagana jest budowa zjazdów na określone planem tereny , a ich usytuowanie określi zarządca drogi na etapie wydawania warunków zabudowy do projektu budowlanego;
- 5) w pasie drogowym , dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej i określone na jezdni w formie linii, według potrzeb;
- 6) ustala się zachowanie przy zagospodarowaniu terenów w obrębie skrzyżowań z drogami gminnymi o różnej kategorii wymaganych trójkątów widoczności ;
- 7) drogi nie posiadające połączeń z innymi drogami muszą posiadać place nawrotu o wymiarach minimalnych jak w przepisach o drogach publicznych , co najmniej prostokąt o bokach : 10m długości i 12m szerokości .

§ 45. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem : **01KDW, 02KDW, 03KDW, 04KDW, 05KDW, 06KDW, 07KDW, 08KDW, 09KDW, 10KDW, 011KDW, 014KDW, 015KDW, 017KDW, 018KDW, 019KDW, 020KDW, 021KDW, 022KDW, 023KDW, 024KDW, 025KDW, 026KDW, 027KDW i 031KDW, 032KDW.**

2. Przeznaczenie podstawowe : teren komunikacji drogowej dojazdowej —o kategorii drogi wewnętrznej ; klasa drogi „-KDW” - dojazdowe, projektowane ;

3. ustalenia dla terenów :

- 1) szerokość pasa drogowego – 8,0m;
- 2) szerokość jezdni ustala się na minimum -5 m ,
- 3) dopuszcza się budowę chodników jedno- lub dwustronnych ,według potrzeb ;
- 4) istniejące drogi dojazdowe pozostawia się w istniejącej szerokości z potrzebą poszerzenia pasa drogowego do szerokości jak ustalenia dla nowych dróg ;
- 5) linię zabudowy dla nowej zabudowy ustala się jako maksymalną nieprzekraczalną w odległości 6,0 licząc od linii rozgraniczającej drogi po uwzględnieniu szerokości pasa drogowego wg szerokości 8,0m ,
- 6) dopuszcza się zachowanie linii zabudowy dla istniejących budynków bez prawa ich rozbudowy w tej linii ;
- 7) w pasie drogowym ustala się zakaz budowy obiektów trwałych i tymczasowych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego i urządzeń sieci technicznej infrastruktury , pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych , wymagane jest też uzyskanie zgody zarządcy drogi ;
- 8) dopuszcza się do realizacji zjazdu na określone planem tereny , a ich usytuowanie określi zarządca drogi na etapie wydawania warunków zabudowy do projektu budowlanego ;
- 9) w pasie drogowym o szerokości docelowej jak ustalono -8,0m, dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej ;

- 10) zachowanie przy zagospodarowaniu terenów w obrębie skrzyżowań z drogami gminnymi o różnej kategorii wymaganych trójkątów widoczności .
- 11) drogi nie posiadające połączeń z innymi drogami muszą posiadać place nawrotu o wymiarach minimalnych jak w przepisach o drogach publicznych , lub zgodnych z liniami wrysowanymi na rysunku planu .
- 12) ustala się zachowanie przy zagospodarowaniu terenów w obrębie skrzyżowań z drogami gminnymi o różnej kategorii wymaganych trójkątów widoczności ;

§ 46. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **012KDx, 013KDWx, 016KDWx, 028KDWx, 029KWx, 030KWx oraz 033KDWx, 034KDWx.**

2. Przeznaczenie podstawowe : teren komunikacji drogowej ogólnodostępnej o kategorii drogi wewnętrznej ; klasa drogi KDWx – wewnętrzna o ruchu pieszo-jezdnym ; projektowana.

3. Ustalenia dla terenów :

- 1) szerokość pasa drogowego –nowe drogi dojazdowe pieszo-jezdne projektować o szerokości pasa drogowego minimum 6,0m;
- 2) dopuszcza się zachować istniejące szerokości dróg, oraz dopuszcza się ich poszerzenie do szerokości normatywnych według ustaleń dla klasy tej drogi,
- 3) dopuszcza się ,aby chodniki były określone na jezdni w formie linii, według potrzeb
- 4) linię zabudowy dla nowej zabudowy ustala się jako maksymalną nieprzekraczalną w odległości 6,0 licząc od linii rozgraniczającej drogi; dopuszcza się zachowanie linii zabudowy dla istniejących budynków ;
- 5) w pasie drogowym ustala się zakaz budowy obiektów trwałych i tymczasowych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługa ruch u drogowego i urządzeń sieci technicznej infrastruktury , pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych , wymagana jest budowa zjazdów na określone planem tereny , a ich usytuowanie określi zarządca drogi na etapie wydawania warunków zabudowy do projektu budowlanego;
- 6) w pasie drogowym , dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej ;
- 7) ustala się zachowanie przy zagospodarowaniu terenów w obrębie skrzyżowań z drogami gminnymi o różnej kategorii wymaganych trójkątów widoczności ;
- 8) drogi nie posiadające połączeń z innymi drogami muszą posiadać place nawrotu o wymiarach minimalnych jak w przepisach o drogach publicznych , lub zgodnych z liniami orientacyjnymi wrysowanymi na rysunku planu .

§ 47. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **035 KSr.**

2. Przeznaczenie terenu:– teren ogólnodostępnej międzygminnej publicznej ścieżki rowerowej.

3. Ustalenia szczegółowe :

- 1) szerokość ścieżki w liniach rozgraniczających min. 2,5m,
  - a) szerokość pasa ruchu 2,5m ,
- 2) w pasie drogowym , dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej podziemnej;
- 3) na przebiegu ścieżki rowerowej zapewnić zjazdy i przejścia do posesji z nią graniczących.

## Rozdział 6. Przepisy końcowe

§ 48. Ustala się stawkę procentową, wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ,na podstawie której opłatę ,o której mowa z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w następującej wysokości :

| Oznaczenie przeznaczenia terenu                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Stawka procentowa |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| - tereny: 54W , 71Ws , 72W, - teren : 38 U/ZP ,14U/A/K/ZP,<br>- drogi publiczne lokalne- 01KDL, 02KDL, 03KDL, 04KDL,<br>-drogi publiczne dojazdowe- 05KDD, 06KDD, 07KDD, 08KDD, 09KDD, 10KDD, 011KDD, 012KDD, 13KDD, 014KDD,<br>015KDD, 016KDD, 017KDD, 018KDD, 019KDD , 020KDD, 021KDD, 022KDD, 023KDD, 024KDD, 025KDD, | 0%                |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| - publiczne pieszo-jezdne: 027KDd, 028KDd, 029KDd, 030KDd, 031KDd, 032KDd, 033KDd,<br>-projektowane drogi wewnętrzne :01KDW, 02KDW, 03KDW, 04KDW, 05KDW, 06KDW, 07KDW, 08KDW, 09KDW,<br>010KDW, 011KDW 012KDWx, 013KDWx, 014KDW, 015KDW, 016KDWx, 017KDW, 018KDW, 019KDW, 020KDW,<br>021KDW, 022KDW, 023KDW, 024KDW, 025KDW, 026KDW, 027KDW, 028KDWx 029KDWx, 030KDWx, 031KDW,<br>032 KDW, 033KDWx, 034KDWx- ponieważ położone są na gruntach własności prywatnej, ale przeznaczone na drogi -<br>ogólnodostępne |     |
| Pozostałe tereny oznaczone symbolami cyfrowo –literowymi, które położone są na gruntach stanowiących własność prywatną.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 30% |

§ 49. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Aleksandrów Kujawski.

§ 50. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy.

§ 51. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy  
*mgr Waldemar Bartczak*

11(W)-244

KADUCA PRAWNY

*Marcin Brzdek*  
Marcin Brzdek

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w obrębie ewidencyjnym Łazieniec opracowany został na podstawie uchwały Rady Gminy Aleksandrów Kujawski Nr VII/72/07 z dnia 6 czerwca 2007r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Łazieniec, gmina Aleksandrów Kujawski zmienionej uchwałą rady Gminy Aleksandrów Kujawski Nr XXX/430/10 z dnia 31 marca 2010r. Wymieniona uchwała rozpoczęła tryb formalno-prawny planu określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.). Po uzyskaniu przewidzianych ustawą uzgodnień i opinii projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie którego zorganizowano publiczną dyskusję nad przyjętymi w projekcie planu ustaleniami. Do projektu planu nie złożono uwag. Tryb formalno-prawny planu został wyczerpany i plan przekazuje się do uchwalenia. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), plan miejscowy uchwała Rada Gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

- <sup>1)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011r. Nr 117, poz.679.
- <sup>2)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011r. nr 32, poz.159.

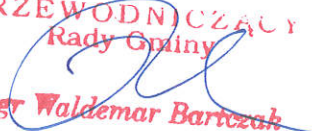
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VIII/71/11  
Rady Gminy Aleksandrów Kujawski  
z dnia 6 lipca 2011 r.  
Załącznik1.bmp

**PRZEWODNICZĄCY**  
**Rady Gminy**  
  
**mgr Waldemar Bartczak**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIII/71/11  
Rady Gminy Aleksandrów Kujawski  
z dnia 6 lipca 2011 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Aleksandrowa Kujawskiego rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Łazieniec , gmina Aleksandrów Kujawski , w terminie przewidzianym zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. Nr 80,poz. 717z późn. zm.) stwierdza się, że nie wpłynęły żadne uwagi i w związku z tym nie zachodzi potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia .

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy  
  
mgr Waldemar Bartczak

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami / oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych / Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zmianami/, Rada Gminy Aleksandrów Kujawski stwierdza się, że w obszarze niniejszego planu występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm./ należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

**I. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji , przewidziane na podstawie planu stanowią:**

w zakresie infrastruktury technicznej – drogi publiczne, położone w liniach rozgraniczających konturów, oznaczonych symbolami:

- KDL- ulica klasy lokalnej o szerokości pasa drogowego – 15,0m
- KDL- ulica klasy lokalnej o szerokości pasa drogowego – 10,0m
- KDL- ulica klasy lokalnej o szerokości pasa drogowego – 8,0m
- KDD- ulica klasy dojazdowej o szerokości pasa drogowego - 12,0m
- KDD- ulica klasy dojazdowej o szerokości pasa drogowego - 10,0m
- KDD- ulica klasy dojazdowej o szerokości pasa drogowego - 8,0m
- KDd- pieszo-jezdnia o szerokości 6,0m

**II. Sposób realizacji inwestycji:**

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej , które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w następujących dokumentach:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Kujawski , uchwalonego uchwałą Nr XIX/129/2000 Rady Gminy w Aleksandrowie Kuj. z dnia 14 kwietnia 2000r. ;
- 2) Uchwała Rady Gminy Aleksandrów Kujawski w sprawie ustalenia wysokości stawek podatku od nieruchomości;
- 3) Uchwała Rady Gminy Aleksandrów Kujawski w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Inwestycyjnego na lata 2008 – 2015;
- 4) Strategia Rozwoju Gminy Aleksandrowa Kuj. – założenia do Uchwały Rady Gminy Aleksandrów Kujawski.
- 5) Uchwała Rady Gminy w Aleksandrowie Kuj. Plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych na lata 2007 - 2013.



III. Realizacja inwestycji drogowych będzie finansowana z budżetu Gminy Aleksandrów Kuj., z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą z dnia 27.08.2009 r. o finansach publicznych / Dz. U. Nr 157, poz. 1240/ oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego / Dz. U. Nr 267, poz. 2251/. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną czy telefoniczne będzie realizowane ze środków finansowych zawartych z innymi podmiotami. Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków / Dz. U. z 2006 r., Nr 123, poz. 858/ ze środków własnych gminy w zakresie rozwoju sieci wodno – kanalizacyjnych , z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z poszczególnymi podmiotami.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy

*mgr Waldemar Bartczak*

